



**Jan Maijenplein**  
Stadsdeel West





# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>6</b>	<b>6 Vitale wijken</b>	<b>31</b>
<b>1 Verklaring van het bestuur</b>	<b>10</b>	Leefbaarheid	31
Ontwikkelingen in 2009	10	Gebiedsgericht werken	31
Werkwijze	10	Wijkaanpak	33
Personalialia	10	<b>7 Huisvesten doelgroep</b>	<b>35</b>
Verklaring van het bestuur	11	Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	35
<b>2 Verantwoording van Raad van Commissarissen</b>	<b>12</b>	Jaarlijkse huurverhoging	35
Personalialia	12	Toewijzingsbeleid	36
Werkwijze	13	Toewijzingen De Key 2009	36
Inhoudelijk toezicht	14	Bijzondere verhuringen buiten Woningnet	37
Governance	14	Aanpak woonfraude en extreme overlast	40
Verantwoording bestuurdersbeloning	15	Herhuisvesting	42
Verantwoording honorering	15	Huurachterstanden en schuldhulpverlening	42
Raad van Commissarissen	15	Kwaliteit dienstverlening	42
<b>3 Governance</b>	<b>18</b>	Klachten en geschillen	43
Algemeen	18	<b>8 Overleg en samenwerking</b>	<b>46</b>
Verbetertraject	18	Prestatieafspraken gemeenten	46
Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie	18	Huurderskoepels	46
Integriteitcode	18	Bewonersparticipatie	47
Kwaliteitszorg en zelfevaluatie	19	De Bouwmaatschappij	47
Handleidingen en procedures	19	Raad van Advies EMM Zandvoort	48
Periodieke monitoring en rapportering	19	Stakeholders	48
<b>4 De Key in vogelvlucht</b>	<b>20</b>	De Vernieuwde Stad	49
Identiteit corporatie	20	Landelijk, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	49
Strategie	20	Internationale samenwerking	49
Positie	20	<b>9 Maatschappelijke aandachtsvelden</b>	<b>51</b>
<b>5 Kwaliteit en samenstelling portefeuille</b>	<b>21</b>	Maatschappelijke ontwikkeling	51
Omvang en ontwikkeling	21	Wonen en Zorg	51
Kwaliteit van de voorraad	21	Maatschappelijke opvang	51
Onderhoudsactiviteiten in 2009	22	Jeugd en Onderwijs	52
Nieuwbouw	23	Duurzaamheid	52
Transformatie	25	<b>10 Organisatie</b>	<b>56</b>
Verkoop bestaande voorraad	28	Organisatiestructuur	56
Aankoop, acquisitie en uitruiel	28	Organisatieontwikkelingen	56
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	28	Medewerkerstevredenheid	56
Studenten en tijdelijke huisvesting	29	Veiligheid, gezondheid en welzijn	56
		Ondernemingsraad	57
		De Key Academie	57

<b>11 Financiële continuïteit</b>	<b>58</b>
Financieel beleid en beheer	58
Financieel overzicht (enkelvoudig)	58
Rente (risico) management	59
Investerings	59
Beleggingen	59
<b>12 Verbindingen en deelnemingen</b>	<b>61</b>
Verbindingen en deelnemingen De Key	61
verbindingen en deelnemingen Holding De Key BV	65
<b>Jaarrekening</b>	<b>71</b>
Kengetallen	72
<b>Geconsolideerde Jaarrekening 2009</b>	<b>76</b>
• Balans per 31 december 2009 (na winstbestemming)	77
• Winst- en verliesrekening over 2009	79
• Kasstroomoverzicht	80
• Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	81
• Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2009	87
• Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009	95
<b>Enkelvoudige Jaarrekening 2009</b>	<b>97</b>
• Balans per 31 december 2009 (na winstbestemming)	98
• Winst- en verliesrekening over 2009	100
• Kasstroomoverzicht	101
• Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	102
• Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2009	103
<b>Accountantsverklaring</b>	<b>106</b>

# Voorwoord

2009 was voor Woonstichting De Key een turbulent jaar. Na een aantal jaren van groei en taakverbreding waren we genoodzaakt een pas op de plaats te maken. In november besloot De Key haar koers bij te stellen: **van expansie naar consolidatie**. Eind november startte ondergetekende als acterend bestuurder met de nieuwe koers en een verbetertraject ten aanzien van de bedrijfsvoering.

Om een goed beeld te krijgen van de financiële positie, liet De Key in september een herwaardering en analyse van haar projectenportefeuille maken. Hieruit kwam naar voren dat de verslechterde vastgoedmarkt forse afwaarderingen op projecten noodzakelijk maakte. Ondanks deze forse afboekingen hebben we het jaar 2009 met een positief saldo afgesloten.

Bij de analyse van de projectenportefeuille riep de gang van zaken bij een aantal vastgoed- en grondtransacties vragen op. Na onderzoek door het Instituut Financieel Onderzoek (IFO) en Deloitte Vastgoed is in december Deloitte Forensic opdracht gegeven tot een forensisch onderzoek. De eerste uitkomsten hiervan zijn eind mei 2010 bekend geworden. Bij één grondtransactie bestaat het vermoeden van een strafbaar feit en is in 2010 strafrechtelijk aangifte gedaan tegen de betrokken voormalige directeurs van De Key. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

De Key boekte in 2009 mooie resultaten op haar volkshuisvestelijke kerntaken. Op klanttevredenheid scoorden we gemiddeld een 7,3; het grootstedelijk gemiddelde ligt op 7,1. De afdeling Service Onderhoud behaalde bij een audit voor het Maintenance Quality Management-label maar liefst een 9,2. Het meerjarenonderhoudsprogramma Wobis is in 2009 geoperationaliseerd. Op basis van conditiemetingen zijn per complex technische meerjarenplanningen gemaakt.

In Amsterdam, Diemen en Nieuwegein werden 224 nieuwe woningen opgeleverd. In Zandvoort werden in de Darwinhof 63 sociale huurappartementen gerealiseerd en in De 8sprong acht appartementen voor verstandelijk beperkte jongeren. In 2009 hebben we ook een aantal buurten benoemd waar wij extra willen investeren in leefbaarheid. De gebiedsregisseurs hebben voor deze buurten buurtactieplannen gemaakt. Daarnaast is veel geïnvesteerd in de samenwerking met stadsdelen, collega-corporaties en organisaties voor zorg en welzijn. Samen met deze partijen hebben we in vier van de vijf Amsterdamse Aandachtswijken waar we actief zijn, gewerkt aan het verbeteren van het woon- en werkklimaat. De Key heeft in 2009 in deze aandachtswijken wijkbeheerders aangesteld en bijgedragen aan het opstellen van buurtuitvoeringsplannen.

Al met al was 2009 voor directie en medewerkers van De Key een zeer bewogen jaar met hoogte- en dieptepunten. Het is stimulerend te ervaren dat iedereen ervan is overtuigd dat De Key sterker dan ooit uit deze moeilijke periode komt. De directie wil graag haar waardering uitspreken voor de inzet en flexibiliteit van de medewerkers in deze turbulente tijden.

**H.D.J. Pietersma,**  
*algemeen directeur/bestuurder a.i.*









# Verklaring van het bestuur

## Ontwikkelingen in 2009

De afgelopen jaren kende De Key een sterke groeiambitie: groeien in aantallen woningen, in (maatschappelijke) projecten en in de regio. De economische crisis, aanscherping en wijziging van wet- en regelgeving in combinatie met sterke vermindering van risicobereidheid maakten dat De Key haar ambitieuze plannen grondig heeft moeten bijstellen. Deze herijking heeft najaar 2009 geleid tot het uitzetten van een aangepaste koers.

De nieuwe koers van De Key is meer gericht op de volkshuisvestelijke kerntaak: het verhuren en beheren van woningen aan mensen die zelf niet in hun woonruimte kunnen voorzien, het verbeteren van leefbaarheid in de wijken waar we bezit hebben en het bevorderen van maatschappelijke initiatieven en bewonersparticipatie. De expansieve ambities op het gebied van (her)ontwikkeling van projecten – nieuwbouw, transformatie en maatschappelijk – zijn ingeperkt.

De Key wil de dingen doen waar we als corporatie voor zijn en waar we goed in zijn. Daarnaast wil De Key niet alleen de goede dingen doen, maar deze ook steeds beter doen. Om dit te bereiken besteedt de organisatie nadrukkelijker aandacht aan sturing, risicobeheersing en bedrijfsmatige verantwoording. Bovendien blijven we voortdurend streven naar verbetering van onze dienstverlening naar de huurders.

Om ruimte te bieden voor de nieuwe koers en in reactie op de vraag van de Raad van Commissarissen zijn functie beschikbaar te stellen, heeft de toenmalige bestuurder besloten eind 2009 zijn functie vacant te stellen. De interim-bestuurder die 19 november 2009 is aangetreden, heeft een begin gemaakt met de implementatie van deze koerswijziging in de organisatie en is tevens gestart met een verbetertraject ten aanzien van de bedrijfsvoering.

Om een goed beeld te verkrijgen van haar financiële positie, liet De Key in 2009 een herwaardering en analyse van haar projectenportefeuille maken. Hieruit bleek dat de verslechterde vastgoedmarkt forse afwaarderingen op projecten noodzakelijk maakte. Geprognosticeerde verkoopopbrengsten moesten neerwaarts worden bijgesteld. Voor enkele opgeleverde nieuwbouwprojecten is besloten de woningen niet in de verkoop te brengen, maar te verhuren. In totaal moest De Key over 2009 123 miljoen euro op projecten afboeken.

Ondanks de forse afboekingen heeft De Key 2009 met een positief saldo kunnen afsluiten. Dit was mogelijk omdat vanwege diezelfde recessie gebruik kon worden gemaakt van gunstige renteconversies die een verlaging van de rentelasten gaven. Ook ontstond een positief resultaat door de herwaardering van ons recentelijk gerenoveerd en getransformeerd bezit.

Bij de analyse van de projectenportefeuille riep een aantal vastgoed- en grondtransacties vragen op. Hierop is gereageerd door diverse onderzoeken te laten uitvoeren. In eerste instantie door Instituut Financieel Onderzoek (IFO) en Deloitte Vastgoed. Vervolgens is vanaf december 2009 tevens forensisch onderzoek gestart door Deloitte Forensic & Dispute Services. De eerste uitkomsten zijn eind mei 2010 bekend geworden. Bij één grondtransactie bestaat het vermoeden van een strafbaar feit en is strafrechtelijke aangifte gedaan. De voormalige bestuurder /algemeen directeur en de voormalig directeur Projectontwikkeling van De Key zijn met onmiddellijke ingang ontslagen vanwege misleiding danwel onvoldoende of onjuist informeren van de Raad van Commissarissen.

## Werkwijze

Het bestuur van De Key neemt besluiten op basis van het mandaat van de statuten. In het bestuurs- en directiestatuut van De Key staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2009 zijn 99 directievoorstellen voorgelegd aan de directie en zijn hierover besluiten genomen. Daarnaast zijn geen afzonderlijke bestuursbesluiten genomen.

In 2009 heeft De Key correspondentie gevoerd met het Ministerie van VROM/WWI inzake de meldingsplicht uit MG2001-26.

## Personalia

De heer Jaap van Gelder (1952) was algemeen directeur-bestuurder van Woonstichting De Key van 2000 tot en met 18 november 2009. Van 19 november 2009 tot heden is de heer Haijo Pietersma (1953) algemeen directeur/bestuurder a.i. van Woonstichting De Key.

**Jaap van Gelder***Actieve functies buiten de werksfeer*

- Voorzitter bestuur Bataviawerf;
- Voorzitter Raad van Toezicht Bureau Jeugdzorg Flevoland;
- Lid Raad van Toezicht Coloriet (V&V instelling in Flevoland);
- Lid bestuur Flevofonds (vrienden van het NieuwLand Erfgoedcentrum);
- Lid bestuur OSA (Ondernemerskring Sociale sector Amsterdam).

*Functies gerelateerd aan het werk*

- Lid dagelijks bestuur De Vernieuwde Stad en trekker twee werkgroepen (prijsbeleid en CAO);
- Diverse commissariaten van deelnemingen (o.a. VvE-beheer Amsterdam, Fountainhead, Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming en Kleinschalig Vastgoed Amsterdam);
- Lid algemeen bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Bestuurslid Stichting Brasa;
- Lid Algemeen Bestuur Vereniging Deltametropool.

**Haijo Pietersma**

Zelfstandig adviseur en interim-manager Vaext Consulting

*Nevenfuncties*

- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting PsyToBe Rotterdam

**Verklaring van het bestuur**

Het bestuur van Woonstichting De Key is gezien de hiervoor genoemde specifieke omstandigheden niet in staat te verklaren dat haar middelen, batige saldi, daaronder begrepen, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 21 en 22 van het BBSH, uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Zoals uit het verslag van het bestuur blijkt zijn maatregelen getroffen om dit alsnog te bereiken.

*H.D.J. Pietersma,  
algemeen directeur/bestuurder a.i.*

Amsterdam, 29 juni 2010

# Verantwoording van de Raad van Commissarissen

## Personalia

De Raad van Commissarissen van Woonstichting De Key bestond in 2009 uit de volgende zeven personen:

**Tabel 1** Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Geboortejaar	Beroep	Nevenfuncties
De heer C. Blankestijn	Lid Financiële Commissie	1956	Directeur Informatiemanagement & -technologie bij Nederlandse Spoorwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurslid Spoorweg Pensioenfonds</li> <li>Voorzitter Auditcommissie Spoorweg Pensioenfonds</li> </ul>
De heer R.T.M. van Genugten	Lid Voordracht huurdersvereniging Arcade	1960	Senior beleidsmedewerker belangenbehartiging, Nederlandse Woonbond	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid RvC Vestia Groep te Rotterdam (tot 1-1-2010)</li> </ul>
Mevrouw drs. S. Groenewegen	Vice-voorzitter Lid Financiële Commissie Lid Remuneratiecommissie	1952	Lid Groepsraad HEC ROI, Senior adviseur bij Het Expertise Centrum (HEC) te Den Haag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vicevoorzitter RvT ROC-ASA</li> <li>Voorzitter Bestuur DWA</li> <li>Penningmeester Scholingsfonds voor Kunst en Cultuur</li> <li>Lid RvT OBA</li> <li>Lid RvC Erasmus MC Holding</li> </ul>
De heer drs. J.W. Oosterbaan	Voorzitter Lid Remuneratiecommissie	1947	Zelfstandig adviseur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid RvT Stichting Welzijn Zuideramstel</li> </ul>
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid Commissie Projectontwikkeling	1947	Decaan Faculteit Bouwkunde Technische Universiteit te Delft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid bestuur Prins Bernard Cultuur Fonds Zuid Holland</li> <li>Bestuurslid Stichting Kuiper Compagnons (tot 31-12-2009)</li> </ul>
De heer drs. L.H.G. Platvoet	Lid Voordracht huurdersvereniging Arcade	1951	Senior adviseur bij BMC advies, management	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redacteur Odyssee Reisgidsen</li> </ul>
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid Commissie Projectontwikkeling	1952	zelfstandig adviseur en interim-manager Interim-bestuurder SGBB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commissaris bij Kwintes Zorg Groep</li> </ul>

**Tabel 2** Schema van aan- en aftreden

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

De heer Patijn is met ingang van 1 juni 2009 benoemd. Eind 2009 liep de termijn af van de heer Oosterbaan. Hij heeft aangegeven zich niet opnieuw beschikbaar te stellen. Per 1 februari 2010 is de heer mr. F.H.G. de Grave aangetreden als nieuwe voorzitter.

## Werkwijze

### Commissies

De voorzitter, de heer J.W. Oosterbaan, en vicevoorzitter, mevrouw S. Groenewegen, vormen de Remuneratiecommissie die de Raad adviseert over taken, prestatieafspraken en de beloning van de bestuurder van De Key. Vanwege de bijzondere situatie heeft de beoordeling van de (toenmalige) bestuurder afgelopen jaar op andere wijze plaatsgevonden en is de commissie niet bijeen geweest.

De heer W. Patijn en mevrouw K. Rosielle vormen de Commissie Projectontwikkeling die de Raad van Commissarissen over projecten adviseert. Zij hebben daarvoor onder andere gesprekken gevoerd met de directeur van De Principaal en extra aandacht besteed aan de risicoanalyse op projectniveau.

De Financiële Commissie, bestaande uit de heer C. Blankestijn en mevrouw S. Groenewegen, is acht keer bijeen geweest ter voorbereiding van de financiële aspecten van de raad. De Financiële Commissie vergadert in aanwezigheid van de directeur Financiën en de financiële controller. Sinds zijn aantreden in november 2009 is tevens de interim-bestuurder bij de vergaderingen aanwezig. Bij de voorbereiding van het jaarverslag en de managementletter zijn de accountants aanwezig. Belangrijke onderwerpen van gesprek in deze commissie waren naast de gebruikelijke financiële rapportages en de begroting, de borgingsruimte in relatie tot grote investeringsbeslissingen en de risicoanalyse op project- en portefeuilleniveau.

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

Er zijn reglementen voor de Financiële Commissie en de Commissie Projectontwikkeling. Deze commissies komen enige tijd voorafgaand aan de raadsvergaderingen bijeen om deze voor te bereiden. De leden van de commissies Financiën en Projectontwikkeling hebben overlegd over een goede afstemming ten aanzien van de beoordeling van de projectontwikkelingsactiviteiten van De Principaal.

### Integriteit

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

De heer Oosterbaan is huurder van De Key. Bij enkele commissarissen kan vanwege beroep of nevenfuncties sprake zijn van belangenverstremming met betrekking tot de Aedes-code. Afsproken is dat indien nodig, verschoning plaatsvindt. Dit heeft zich het afgelopen jaar eenmaal voorgedaan toen Almere onderwerp van gesprek was. L. Platvoet adviseert de gemeente Almere ten aanzien van stedelijke ontwikkeling. Er zijn in het verslagjaar geen besluiten aan de Raad voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de corporatie en/of de bestuurder. Tevens zijn geen besluiten genomen tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen en is er geen sprake geweest van transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de Raad die niet zijn voorgelegd aan de Raad.

### Vergaderingen

In 2009 is de Raad van Commissarissen acht maal in vergadering bijeen geweest. In maart vond de jaarlijkse strategiediscussie met het voltallige directieteam plaats. Onderwerp was de strategie voor de komende jaren en de daarin te kiezen speerpunten. Er is daarbij met name gediscussieerd over maatschappelijk vastgoed en de groeiambities in de regio.

Bij de vergaderingen van 2 april en 27 mei 2009 was de accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening. Na een selectieprocedure in het voorgaande verslagjaar was dit de kennismaking met de nieuwe accountant, KPMG.

De vergaderingen van 8 juli, 23 september en 3 november waren gedeeltelijk buiten aanwezigheid van het bestuur om het functioneren van de Raad en de bestuurder te evalueren.

Op 2 april vond de jaarlijkse vergadering plaats met De Bouwmaatschappij, de adviesraad van De Key, met aansluitend een gezamenlijke excursie. De Raad stelt de adviezen van De Bouwmaatschappij aan het bestuur altijd zeer op prijs en deze worden op de relevante onderwerpen bij de beraadslagingen van de Raad betrokken.

Er is diverse malen gesproken met de Ondernemingsraad, onder andere in het kader van de WOR om de OR te betrekken bij de bestuurlijke continuïteit.

Op de gebruikelijke momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen, zoals de vaststelling van de jaarstukken 2008 in mei 2009 en de begroting 2010 in december 2009.

Ook is gesproken over zaken op het gebied van volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Door middel van het jaarverslag heeft de bestuurder de Raad geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie.

### Kaders en informatievoorziening

In de statuten, het reglement van de Raad van Commissarissen en het bestuurs- en directiestatuut staan de kaders en werkwijze geformuleerd. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van De Key.

Zoals gebruikelijk is de Raad van Commissarissen elk kwartaal via de algemene rapportages en de persoonlijke rapportage van de bestuurder op de hoogte gehouden van het financieel, volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen van De Key.

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

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

## Inhoudelijk toezicht

### Toezicht op bestuur

De Raad van Commissarissen blikt terug op een lastige en energerende periode, in het bijzonder in het laatste kwartaal van het jaar 2009.

Voor het verkrijgen van extra zekerheid over de realisatie van de doelstellingen zijn in 2009 audits uitgevoerd, zowel door de externe accountant als door eigen medewerkers. Hierin is vastgesteld dat er behoefte is aan additionele beheersingsmaatregelen die bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen van De Key. Er is vervolgonderzoek gestart, gericht op het verbeterpotentieel. Het toezicht op de verbindingen heeft de aandacht van de Raad gehad en hierover is gerapporteerd. Verantwoording vindt plaats door middel van het jaarverslag. In de vergaderingen is speciale aandacht besteed aan Far West.

Vanaf maart 2009 zijn meerdere rapportages opgesteld en onderzoeken uitgevoerd om zicht te krijgen op de financiële positie van De Key en de risico-analyse op het ontwikkelingsbedrijf De Principaal. Het doel was om inzicht te verschaffen in de werkelijke stand en risico's van de projectenportefeuille. De uitkomsten van deze onderzoeken waren in september aanleiding voor de RvC om in te grijpen. Op basis van het IFO-onderzoek (zie verder in 2.4) heeft de Raad van Commissarissen van De Key de algemeen directeur/ bestuurder, de heer Jaap van Gelder gevraagd zijn functie beschikbaar te stellen. Per 19 november 2009 is een interim bestuurder benoemd, de heer Haijo Pietersma.

Er is, in afwachting van de lopende onderzoeken, geen vrijwaring en decharge verleend aan de (voormalig) bestuurder. In een vaststellingsovereenkomst is 31 december 2010 als uiterste datum uit diensttreding vastgelegd.

In vervolg op de eerdere onderzoeken is besloten forensisch onderzoek te starten. In mei 2010 heeft Deloitte FDS een rapport over de grondtransactie in Zeewolde kunnen afronden. Op basis van dit onderzoek heeft de Raad van Commissarissen geconcludeerd dat zij in deze misleid is dan wel niet onvoldoende

geïnformeerd en is wegens het vermoeden van een strafbaar feit aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie. Op 19 mei 2010 heeft de Raad van Commissarissen het besluit genomen om de heren Felder (voormalig directeur Projectontwikkeling) en Van Gelder met onmiddellijke ingang te ontslaan.

### Toezicht op beleid

In september heeft de Raad van Commissarissen besloten het expansieve meerjarenbeleidsplan niet te agenderen. Vervolgens is een fase van koerswijziging ingegaan, waarbij De Key zich niet langer richt op expansie, maar een sterkere focus aanbrengt op haar volkshuisvestelijke taak, met nadruk op gebiedsgericht werken en bouwen met een sociale doelstelling. Eind 2009 zijn de door de organisatie opgestelde herstelplannen door de Raad van Commissarissen geaccordeerd. Met deze ombuigingen is een fundamentele beleidswijziging voor De Key aangebracht. Het heeft niet alleen geleid tot een hoog volume aan afboekingen, het temporiseren van (commerciële) ontwikkelingsprojecten, maar ook een herijking van de projectenportefeuille.

## Governance

Governance in het algemeen en de Aedes Governance Code waren altijd vaste standaard onderwerpen voor de Raad van Commissarissen. Het was gebruikelijk te doen om te inventariseren in hoeverre inmiddels aan de code werd voldaan en welke acties nog nodig waren.

Voor enkele onderwerpen gold dat De Key hieraan nog niet voldoet en dat dit een bewuste keuze was van de Raad. Dit geldt voor de volgende onderwerpen:

- De maatschappelijke verantwoording is bij De Key geregeld via bijeenkomsten met belanghouders, de huurdersorganisaties en via adviesraad De Bouwmaatschappij. Alleen met deze laatste vindt jaarlijks een gezamenlijke vergadering met de voltallige Raad en directie plaats. Het verslag hiervan is niet geplaatst op de website. Over de adviezen van De Bouwmaatschappij vindt meerdere malen per jaar overleg plaats tussen de directie en de vertegenwoordigers van De Bouwmaatschappij.
- Op het punt van een benoemingstermijn van vier jaar voor de bestuurder is ervoor gekozen de bestaande systematiek van een vaste overeenkomst met een jaarlijkse beoordeling te handhaven. Bij benoeming van een nieuwe bestuurder zal dit opnieuw bekeken worden.

Er heeft nog geen visitatie plaatsgevonden bij De Key. Het zou een nuttig instrument kunnen zijn om te leren en om de tevredenheid van stakeholders over de organisatie te meten en op basis daarvan de dienstverlening te optimaliseren. De Raad beraadt zich over een geschikt moment.

Zoals hiervoor is gemeld was het een roerig jaar voor De Key en dit geldt ook voor de governance aspecten. De Raad van Commissarissen heeft in november 2009 en ook in 2010 een kritische zelfreflectie doorgemaakt over haar functioneren en de invulling van haar toezichthoudende rol. In september heeft



de Raad van Commissarissen aan het bureau IFO de opdracht gegeven niet alleen de bestuurlijke aspecten van de algemeen directeur/ bestuurder van De Key te onderzoeken, maar ook te bezien of de Raad in de gelegenheid was om haar rol als toezichthouder naar behoren te vervullen. Niet alleen vraagstukken als 'zijn wij goed geïnformeerd', maar ook 'hebben wij de juiste vragen gesteld' en 'hebben wij erop toegezien dat de organisaties voldoende strategische kaders had' en 'waren er voldoende checks en balances en genoeg (onderling) kritisch vermogen' waren belangrijke thema's. In meerdere sessies heeft de Raad over de invulling van haar toezichthoudende rol gesproken en zijn de verbeterpunten benoemd voor de Raad als geheel. De commissarissen hebben ervoor gekozen zich in het belang van De Key te verbinden aan de herstelplannen van De Key, invulling te geven aan het realiseren van de verbeterpunten uit het IFO-rapport en zich maximaal in te zetten om het geschondden imago van De Key te verbeteren. De toenmalige voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft te kennen gegeven geen nieuwe termijn te ambiëren.

Sinds najaar 2008 is KPMG de accountant van De Key. In 2008 is een overeenkomst afgesloten voor één jaar; in 2009 is dit verlengd met drie jaar. Hierdoor kan (volgens de regels van de governancecode) na vier jaar weer een nieuwe accountantsselectie plaatsvinden. Elk jaar zal een evaluatie plaatsvinden. Door de KPMG Advisory zijn afgelopen jaar, naast de controlewerkzaamheden, tevens werkzaamheden verricht in het traject risicomanagement. Dit betreft een ander onderdeel van KPMG met een ander team van medewerkers dat vanuit KPMG bij de controle van de jaarrekening betrokken is. De Financiële Commissie is door de Raad gemandateerd voor opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de accountant, na overleg met het bestuur.

De zittingsperiode van een lid van de Raad van Commissarissen is gesteld op ten hoogste vier jaar. Een aftredende commissaris kan maximaal twee keer worden herkozen. De maximale zittingsduur is in de nieuwe statuten beperkt tot tien jaar. In 2009 heeft geen herbenoeming plaatsgevonden. Afgesproken is dat het reglement van de Raad, de commissies en het directiestatuut in 2010 bijgesteld worden.

Per 1 juni 2009 is de heer W. Patijn aangetreden als commissaris met als specialisatie projectontwikkeling. Voor de werving van de nieuwe commissaris is de profielschets geactualiseerd. De wervingsprocedure bestond uit voorselectie door een extern bureau, gesprekken met voorzitter en vicevoorzitter en een advies door de bestuurder en de Ondernemingsraad.

### Verantwoording bestuurdersbeloning

De Key volgt bij beloning van de bestuurder de Izeboud-regeling. Anders dan de commissie Izeboud adviseert, is echter afgezien van het variabel maken van een deel van het salaris. De Raad en de bestuurder zijn van mening dat een bestuurder van een maatschappelijke instelling zijn functie altijd maximaal dient te vervullen en dat incidentele beloningen een andere

suggestie wekken, nog los van het feit dat prestatiebeloningen doorgaans een opwaartse druk tot gevolg hebben. Er zijn geen persoonlijke leningen, garanties e.d. verstrekt aan de bestuurder.

Ook bij de nog aan te trekken bestuurder zal de Izeboud-regeling leidend zijn. De benoeming vindt plaats voor een termijn van vier jaar

De algemeen directeur/bestuurder, de heer J. van Gelder, heeft in 2009 € 158.755 belastbaar loon ontvangen. Tevens is er voor € 61.926 aan voorzieningen ten behoeve van beloningen getroffen. De uitkering bij beëindigen dienstverband volgens de WOPT bedraagt € 220.143.

Dit betreft de doorbetaling van het loon over 2010. Zoals eerder aangegeven heeft de Raad van Commissarissen op 19 mei 2010 het besluit genomen om de algemeen directeur/bestuurder te ontslaan. Het rechtsfeit van mei 2010 kan consequenties hebben voor de uitkering bij beëindiging dienstverband.

### Verantwoording honorering Raad van Commissarissen

Tabel 3 Honorering Raad van Commissarissen

Naam / functie	Honorering (in €)
<b>De heer C. Blankestijn</b>	13.897
Lid	
Lid Financiële Commissie	
<b>De heer R.T.M. van Genugten</b>	13.538
Lid	
Voordracht huurdersvereniging Arcade	
<b>Mevrouw drs. S. Groenewegen</b>	13.575
Vicevoorzitter	
Lid Financiële Commissie	
Lid Remuneratiecommissie	
<b>De heer drs. J.W. Oosterbaan</b>	16.676
Voorzitter	
Lid Remuneratiecommissie	
<b>De heer prof. ir. W. Patijn</b>	8.107
Lid	
Lid Commissie Projectontwikkeling	
<b>De heer drs. L.H.G. Platvoet</b>	13.636
Lid	
Voordracht huurdersvereniging Arcade	
<b>Mevrouw K. Rosielle MBA</b>	13.897
Lid	
Lid Commissie Projectontwikkeling	

Totaal is in 2009 € 93.326 aan vergoedingen (inclusief sociale lasten) betaald. Er zijn geen onkostenvergoedingen uitbetaald.

Hoogachtend,

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

Amsterdam, 29 juni 2010





# Governance

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de instrumenten van het interne risicobeheersing en -controlsysteem van De Key. In hoofdstuk 1 en 2 is ingegaan op de volgende onderwerpen van de Governance Code :

- Ontwikkeling beleidsdoelstellingen 2009 (hoofdstuk 1);
- Kaders en informatievoorziening tussen Raad van Commissarissen en het bestuur van De Key (hoofdstuk 2);
- Toepassing van de Governance code (hoofdstuk 2);
- Overzicht documenten die op de website geplaatst zijn (hoofdstuk 2);
- Bestuurssamenstelling (hoofdstuk 1);
- Overzicht van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en de voorgelegde documenten (hoofdstuk 2).

## Algemeen

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

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

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

## Verbetertraject

In 2009 zijn diverse verbetervoorstellen gedaan om het instrumentarium van De Key te actualiseren en de afstemming tussen de verschillende instrumenten te verbeteren. Dit proces wordt in 2010 verder wordt voortgezet. Het verbetertraject heeft als doelstelling te komen tot een integrale Beleids-, Planning- en Controlcyclus. Onderdeel van dit verbetertraject zijn:

- Een uniforme vastlegging van de processen binnen De Key;
- De opzet en uitvoering van interne risicoanalyses en controles.

In de volgende paragrafen wordt het bestaande instrumentarium nader toegelicht.

## Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie

De Key heeft in 2009 middels jaarplannen per bedrijfsonderdeel en de begroting haar doelstellingen voor het komend jaar vastgelegd. De risico's die mogelijk invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen worden vastgelegd in voortgangsrapportages per bedrijfsonderdeel aan de directie van De Key. In 2009 is bij de tweede kwartaalrapportage een overzicht gegeven van de voortgang van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Deze rapportage is besproken met de Raad van Commissarissen.

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

- De realisatie van het jaarresultaat, waarbij tevens wordt aangegeven wat het effect is op de prognose van het jaarresultaat;
- Risicoparagraaf;
- Prognose van de kasstromen, waarbij het effect op de solvabiliteit wordt toegelicht;
- Ontwikkeling van de treasuryportefeuille en de financieringsruimte;
- Toelichting op de verbindingen van De Key, waarbij onder andere de ontwikkeling van het deelnemingsresultaat wordt toegelicht;
- Overzicht van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- Ontwikkeling van de organisatie, waaronder het verloop van de formatie.

## Integriteitcode

De integriteitcode 'Zo werkt het bij De Key' is door De Key op haar website geplaatst.



### Kwaliteitszorg en zelfevaluatie

De Key laat per kwartaal onderzoek doen naar klanttevredenheid door USP. De uitkomsten van dit onderzoek zijn een terugkerend onderdeel van de kwartaalrapportage aan de Raad van Commissarissen.

Daarnaast analyseert De Key financieel haar resultaten via de Woonbench en Corporatie in Perspectief. De resultaten uit deze benchmark-onderzoeken zijn in 2009 in de directie besproken. Deze benchmark-onderzoeken vormen een onderdeel van het normenkader, dat is gehanteerd bij het opstellen van de (meerjaren-) begroting.

De Key heeft in 2009 voor haar vestiging Zandvoort meegedaan aan het KWH-huurlabel. De gerealiseerde cijfers zijn in 2009 substantieel hoger dan de vorige meting, maar op de onderdelen telefonische bereikbaarheid en klachtafhandeling scoort de vestiging Zandvoort beneden de norm. In 2010 vindt een vervolgonderzoek plaatsvinden.

Daarnaast heeft De Key gedurende 2009 via intranet de leidinggevenden in staat gesteld om dagelijks de afdelingskosten te kunnen volgen in plaats van via de bovenstaande rapportages. Deze beleidslijn wordt de komende jaren nader uitgewerkt voor andere kostensoorten.

### Handleidingen en procedures

In 2009 heeft De Key een informatieoverzicht opgesteld voor haar verbindingen, waarin zowel de benodigde informatie als haar waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Hiermee heeft De Key haar financiële verslaggevingregels gecommuniceerd met haar verbindingen. In het kader van de jaarrekening zijn intern notities geschreven over de reikwijdte van de consolidatiekring en het verantwoorden van aanloopverliezen. Ten behoeve van het waarborgen van de juiste registratie van gegevens in de administratie zijn diverse instructies aanwezig binnen De Key (o.a. coderingsinstructie onderhoud, bevoegdheden, procesbeschrijvingen).

### Periodieke monitoring en rapportering

In 2009 is via de volgende rapportages invulling gegeven aan de periodieke monitoring en rapportering:

- (Meerjaren)Begroting 2010;
- Kwartaalrapportages (rapportage op concernniveau);
- Projectrapportage (investeringen op concernniveau);
- Treasuryrapportage (rapportage op concernniveau);
- Organisatierapportage (fte, ziekteverzuim);
- Rapportage per bedrijfs onderdeel.

# De Key in vogelvlucht

## Identiteit corporatie

In 2009 werkte De Key voor het grootste gedeelte van het jaar onder de onderstaande missie. Deze missie werd in 2008 geformuleerd in het koersdocument *Stad in beweging, beweging in de stad*. De nieuwe strategische koers die eind 2009 is ingezet, zal in de loop van 2010 leiden tot aanscherping van deze missie.

### Missie

*De Key is een woningcorporatie die op een creatieve wijze haar kennis en bezit inzet voor een dynamische stad en die hierbij partners, bewoners en medewerkers uitdaagt hun eigen verantwoordelijkheid te nemen.*

### Dit doet zij door:

- *Het realiseren van diverse woonvormen in de stad en de regio.*
- *Investeren in vastgoed en in mensen.*
- *Zich in te zetten voor levendige buurten waar mensen graag willen wonen,*
- *Intensieve samenwerking met alle betrokkenen.*

## Strategie

Het jaar 2009 stond grotendeels in het teken van de uitwerking van de koers uit *Stad in beweging* in een nieuw meerjarenbeleidsplan. Daarbij werden vier speerpunten benoemd: gebiedsgericht werken, maatschappelijk vastgoed, studentenhuysvesting en versterking van positie in de regio. Het plan was gebaseerd op een groeistrategie, zowel in diversiteit van activiteiten als in volume.

Hoewel het meerjarenbeleidsplan in concept werd afgerond, is het niet meer vastgesteld. Vanaf het najaar van 2009 zet De Key in op een nieuwe koers: van expansie naar consolidatie. Daarbij komt de focus op de kerntaak van de corporatie en op controle en beheersing van de bedrijfsvoering. Onder aanvoering van een interim-bestuurder is in het vierde kwartaal gestart met de uitwerking van deze nieuwe koers.

## Positie

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

De Key bezit ruim 34.000 verhuureenheden en heeft daarnaast nog ruim 3800 eenheden in beheer. Daartoe behoren woningen, kamers en speciale woningen voor studenten, panden voor woongroepen, ateliers, winkels en andere bedrijfsruimten, garageboxen en parkeergarages. Deze bevinden zich in nagenoeg alle delen van Amsterdam, Diemen en Zandvoort. In Amsterdam heeft De Key een marktaandeel van 13% binnen de sociale huursector. In Zandvoort is De Key de enige corporatie.

Het verhuren, onderhouden, renoveren en ontwikkelen van huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, met nadruk op het sociale segment zijn onze belangrijkste taken. Daarbij zijn studenten en ouderen onze speciale aandachtsgroepen.

Projectontwikkelaar De Principaal is onderdeel van Woonstichting De Key. De Principaal ontwikkelt zowel nieuwbouw als renovatieprojecten.

De Key zet kennis en kapitaal in voor de samenhang en de leefbaarheid in de stad. Als maatschappelijke organisatie met een stevige basis in vastgoed vinden wij onze inspiratie bij de mensen voor wie en met wie wij werken. Daarbij staan verbondenheid, maatschappelijk belang en een sociaal gezicht centraal. Niet de regels van wet of winst bepalen ons handelen, maar zaken die echt tellen voor een leefbare buurt. Dat is moeilijk te meten, maar wij werken aan manieren om de resultaten inzichtelijk te maken.



# Kwaliteit en samenstelling portefeuille

De Key staat voor een dynamische ontwikkeling van de stad. De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille levert hieraan een bijdrage. In vergelijking met 2008 is er sprake van een beperktere ontwikkeling van de voorraad vooral wat betreft de nieuwbouw van studentenhuisvesting. De verkoop van woningen uit de bestaande voorraad is minder dan in 2008. Dit is vooral te wijten aan de economische crisis.

## Omvang en ontwikkeling

In totaal bestaat de exploitatieportefeuille van De Key uit ruim 38.000 verhuureenheden. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van de verhuureenheden in exploitatie van De Key in Amsterdam, De Bilt, Diemen, Hillegom en Zandvoort. Naast eenheden in exploitatie heeft De Key bezit in transformatie waarvan de exploitatie beëindigd is.

De exploitatieportefeuille is in 2009 per saldo afgenomen met 125 eenheden. Er zijn 342 zelfstandige nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd; 147 in beheer voor Far West in Amsterdam Nieuw-West, 124 woningen in eigendom in Amsterdam (waarvan 11 nieuwbouw en 113 uit transformatie) en 71 nieuwbouwwoningen in Zandvoort. De Key verkocht in totaal 90 woningen uit de exploitatie, waarvan 85 in Amsterdam en 5 in Zandvoort.

In 2009 is de zelfstandige woningvoorraad afgenomen met 544 woningen vanwege overige mutaties, waarvan 176 door omzetting van woningen naar onzelfstandige eenheden en de

rest voor het overgrote deel door sloop c.q. uit exploitatienamen voor transformatie en een klein deel door samenvoegingen. Het aantal bedrijfsruimten is per saldo afgenomen met 18 en het aantal parkeergelegenheden is per saldo toegenomen met 81 eenheden.

## Kwaliteit van de voorraad

De kwaliteit van de voorraad wordt mede bepaald door de prestatieafspraken met de gemeente. Daarin zijn afspraken gemaakt over aantallen en de kwaliteit van de woongelegenheden. Het betreft ontwikkelingen in de bestaande bouw, door middel van transformatie, en toevoegingen in de nieuwbouw. Daarbij wordt gedifferentieerd naar eigendomsverhouding (koop en huur), betaalbaarheid (sociale segment, duur) en aandachtsgroepen (senioren, studenten, jongeren en mindervaliden).

## Conditiegestuurd onderhoud

De Key werkt op basis van conditiegestuurd onderhoud. Complexen worden periodiek geïnspecteerd en van de bouwdeelen wordt de conditie bepaald. De conditiescore ligt tussen één en zes, waarbij één betekent dat een bouwdeel in zeer goede onderhoudsstaat verkeert (nieuwbouwkwaliteit), drie staat voor een redelijke en zes voor een zeer slechte staat van onderhoud. Jaarlijks wordt bij een derde deel van het bezit de conditiescore bepaald. Door het conditiegestuurde onderhoud kan de kwaliteit worden gehandhaafd en verbeterd.

Tabel 4 Mutaties in de portefeuille in 2009 Woonstichting De Key

	2008	Nieuwbouw	AANKOOP VAN		VERKOOP AAN		Mutaties	2009
			Corporaties	Overige	Corporaties	Overige		
Woningen zelfstandig	26.156	124	1	6		-85	-547	25.655
Onzelfstandig	4.285	2			-6		176	4.457
Bedrijfsruimten	1.079	11					-32	1.058
Parkeren	2.503	90				-5	-2	2.586
Eenheden Woonzorg	282						0	282
Overige	156	4					-3	157
Woningen in beheer*	3.322	147					4	3.473
Parkeren in beheer	290						-83	207
Bedrijfsruimten in beheer	147			3				150
<b>TOTAAL</b>	<b>38.220</b>	<b>378</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>-6</b>	<b>-90</b>	<b>-487</b>	<b>38.025</b>

\* Far West Stedenfonds. Peildata 1 januari 2009 - 31 december 2009

In 2009 is het meerjarenonderhoudprogramma Wobis geoperationaliseerd. Op basis van de conditiemetingen is per complex een technische meerjarenplanning gemaakt. Op basis daarvan wordt een meerjarenonderhoudsbegroting voor De Key en de VvE's opgesteld.

### **Kwaliteitsverbetering bij mutatie**

Bij mutatie worden in de leeggekomen woning alle defecten hersteld en de woning wordt op een basiskwaliteitsniveau gebracht. Mutatieonderhoud leidt tot geleidelijke kwaliteitsverbetering omdat onderdelen worden vervangen door onderdelen van betere kwaliteit. In een aantal woningen zijn bij mutatie ook kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen op het gebied van brandveiligheid, geluidsisolatie, veiligheid van installaties en energiebesparing.

### **Speciale onderhoudsprogramma's**

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

- Verketelprogramma: open verbrandingstoestellen (zoals geisers) worden vervangen door gesloten toestellen (combiketels) met een lager risico op CO-uitstoot en een hogere energie-efficiency. In 2009 zijn in totaal 386 open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen. Daarnaast zijn in 2009 849 VR-ketels vervangen door een HR-ketel;
- Legionellaprogramma: Voor alle zorgcomplexen die volgens de regelgeving over een beheersplan legionellapreventie moeten beschikken, is een risicoanalyse en een beheersplan gemaakt. Indien nodig is de drinkwaterinstallatie aangepast. Voor het beheer en de controle is een contract afgesloten. Bij normoverschrijding wordt dat aan de VROM-Inspectie en aan De Key gemeld en worden de nodige acties ondernomen. Van de overige tachtig wooncomplexen met een collectieve installatie die niet onder de wetgeving vallen is in 2009 bij 22 complexen naar aanleiding van de risicoanalyse de installatie aangepast. Voor 23 complexen is opdracht verleend voor een risicoanalyse en aanpassing van de installatie; de overige 35 complexen zijn in voorbereiding;
- Gebruiksvergunningen: In 2009 zijn bij 17 panden met onzelfstandige eenheden (in totaal 1.500 vhe's) werkzaamheden uitgevoerd om een gebruiksvergunning te verkrijgen. In 40 complexen (met in totaal 900 vhe's) moeten nog werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze vinden in het eerste halfjaar van 2010 plaats.

### **Contractonderhoud**

De Key besteedt specialistisch onderhoud en periodieke keuringen uit via raamcontracten. Dit geldt bijvoorbeeld voor cv's, warmwaterinstallaties, liften en automatische deuren. In de raamcontracten staan afspraken over responstijden, kwaliteitsniveau, omgang met de bewoners en prijs. In 2009 zijn we gestart met de herformulering van enkele contracten die binnenkort aflopen. In de nieuwe contracten komt meer

aandacht voor prestatiegericht onderhoud en optimalisatie in de keten.

### **Leveranciersmanagement**

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

### **Kwaliteitsbeleid nieuwbouw, transformatie en renovatie**

De Key werkt met een programma van eisen voor nieuwbouw en transformatie. Daarbij legt De Key in haar bouwprojecten de volgende accenten:

- Uitstraling: bouwen met respect voor de gebouwde omgeving;
- Duurzaamheid: gebouwen maken die meegaan met hun tijd, dus bestendig bouwen. Speerpunten daarbij zijn het gebruik van duurzame materialen en het verminderen van het energiegebruik van een woning. Dit wordt niet alleen ingegeven door milieuoverwegingen, maar ook om stijgende energielasten te beperken en zo de woonlasten in de hand te houden;
- Gebruikskwaliteit: de afwerking en de dagelijkse ervaring in de praktijk. De woning is handig, goed uitgerust en degelijk;
- Aanpasbaarheid/flexibiliteit: (woon)gebouwen moeten in de toekomst gemakkelijk aan te passen zijn aan de dan geldende normen, eisen en doelgroepen;
- Beheer en onderhoud: hierbij gaat het om sociale veiligheid, de beveiliging van de woning en het woongebouw. Maar ook om het gemak waarmee het gebouw technisch te onderhouden valt door materiaalgebruik en toegankelijkheid van te onderhouden onderdelen.

Bij renovatieprojecten onderscheidt De Key renovatie op middenniveau en hoogniveau, met respectievelijk een exploitatietermijn van 25 en 50 jaar. Het binnenpakket moet minimaal 15 jaar meegaan. Ook voor renovatieprojecten is een programma van eisen (PvE) opgesteld.

### **Onderhoudsactiviteiten in 2009**

In 2009 is een groot aantal onderhoudsactiviteiten uitgevoerd, variërend van het oplossen van reparatieverzoeken via het op niveau brengen van de woningen bij mutatie tot het uitvoeren van groot planmatig onderhoud zoals dakrenovaties en het vervangen van standleidingen. In 2009 is veel aandacht besteed aan veiligheid en duurzaamheid bij de mutatie van woningen. In Zandvoort is het project Basiskwaliteit gestart volgens het portfoliebeleid en de fusieafspraken. In totaal gaat het tot 2015 om 714 woningen. In 2009 is de voorbereiding afgerond voor onderhoud aan 270 woningen. De werkzaamheden worden in 2010 uitgevoerd. Bij 248 woningen is groot onderhoud uitgevoerd in de vorm van het aanbrengen van individuele cv en het vervangen van keukens.

## Nieuwbouw

De economische omstandigheden zijn vanzelfsprekend niet aan De Key voorbij gegaan. De resultaten van de projecten stonden onder druk. Geprognosticeerde verkoopopbrengsten moesten neerwaarts worden bijgesteld. De verkoop van nieuwbouwwoningen bleef achter bij de verwachtingen, waardoor projecten niet in uitvoering konden worden genomen. Vooral aan de bovenzijde van de koopwoningmarkt kwam de verkoop nagenoeg tot stilstand.

In de tweede helft 2009 is de projectenportefeuille kritisch tegen het licht gehouden. Per project zijn koersuitwerkingen opgesteld met als doel de risico's te beperken en waar mogelijk de resultaten te verbeteren. De uitkomst van de koersuitwerking heeft erin geresulteerd dat de totale projectenportefeuille in omvang is afgenomen, dat van risicovolle prospects afscheid is genomen en dat een aantal projecten in de tijd naar achteren is geschoven.

Ook zijn programmatische verschuivingen doorgevoerd, hebben omzettingen plaats gevonden van koop naar huur en zijn faseringsvoorstellen doorgevoerd. De koersuitwerkingen zijn de opmaat voor een verdere kanteling van de projectportefeuille, waarbij meer nadruk zal komen te liggen op de volkshuisvestelijke opgave. Studenten en ouderen krijgen daarbij bijzondere aandacht.

Ook zal worden gezocht naar mogelijkheden om starters in de Amsterdamse woningmarkt te bedienen. Nieuwbouw blijft nadrukkelijk in beeld om de vernieuwing van de woningportefeuille van De Key tot stand te brengen. In 2009 is gewerkt aan ruim 50 projecten. Soms zijn de projecten heel groot in omvang, soms heel kleinschalig. Het overwegende deel van de projectenportefeuille is ruimtelijk geclusterd.

Indien de productie in 2009 wordt uitgedrukt in aantallen opgeleverde woningen, dan moet worden geconstateerd dat deze achterbleven bij de prognoses. Daarbij moet worden opgemerkt dat een flink aantal verschuivingen in de projecten heeft plaatsgevonden. In de onderstaande tabel wordt duidelijk dat in 2009 224 woningen zijn opgeleverd. Daarbij gaat het om een drietal projecten, te weten: blok 17 en blok 52 (IJburg, gemeente Amsterdam), Berkenstede Toren 6 (Diemen) en Vreeswijk (Nieuwegein). Er zijn in 2009 geen nieuwbouwwoningen met voorrang verkocht aan medewerkers.

In Amsterdam, Diemen en Nieuwegein is het lastig (ver)nieuwbouwwoningen te realiseren onder de grens van € 200.000

stichtingskosten per woning (inclusief grond). Dit hangt samen met de hoogte van de grondkosten, de bouwkosten en de bijkomende kosten. Bij vernieuwbouw nemen met name de bouw- en bijkomende kosten substantieel toe. Ook worden de hogere kosten veroorzaakt door de keuze voor relatief grote en kwalitatief hoogstaande woningen om zodoende tot meer woningdifferentiatie, doorstroming in de bestaande huurvoorraad en dus gemengde woonmilieus te komen.

### IJburg

In 2009 heeft De Key nieuwe woningen toegevoegd aan haar woningvoorraad op de belangrijkste nieuwbouwlocatie in de Amsterdamse regio: IJburg. Blok 17 is een ontwikkeling van de IJburgermaatschappij. In de IJburgermaatschappij werken Woonstichting De Key, ING Real Estate en Synchron samen. Aanvankelijk was de verwachting dat blok 17 in zijn geheel in 2008 zou zijn opgeleverd. Door vertragingen in de bouw is de oplevering van de koopwoningen in 2009 terecht gekomen. Van de 215 woningen zijn er 69 huurwoningen en 146 koopwoningen. Daarnaast zijn in 2009 in blok 52 wooneenheden voor een woongroep opgeleverd. Ook een tijdelijke basisschool opende in dit blok in 2009 haar deuren.

### Berkenstede Toren 6

Dit project bestaat uit 56 woningen ten behoeve van senioren. De woningen voldoen aan het woonkeurlabel en zijn voorbereid voor domotica. De bewoners kunnen gebruik maken van de diensten van woonzorgcentrum Berkenstede. De 56 koopwoningen moeten bij verkoop eerst aan De Key worden aangeboden, waarna wij ze weer exclusief aan senioren kunnen aanbieden als wij de woning aankopen. In 2010 neemt De Key 11 onverkochte woningen in exploitatie.

### Tweekappers Vreeswijk

Op de locatie Nieuw Vreeswijk in Nieuwegein werken De Key en Heijmans Vastgoed samen aan de ontwikkeling van in totaal 325 woningen. In 2009 is een aantal vrijstaande woningen en tweekappers opgeleverd. Alle woningen zijn verkocht. Thans resteert nog het sluitstuk van de ontwikkeling. Het gaat om de realisatie van 69 appartementen op de Kop van de Waterhof.

## Nieuwbouwopleveringen Zandvoort in 2009

### Darwinhof Zandvoort

In de wijk Nieuw Noord is tussen de Flemingstraat en de Fahrenheitstraat appartementencomplex Darwinhof gebouwd. Dit complex bestaat uit 63 sociale huur appartementen en een kinderdagverblijf.

Tabel 5 Nieuwbouwopleveringen Amsterdam, Diemen, Zandvoort en overige gemeenten in 2009

Opleveringen nieuwbouw	Opgeleverde woningen 2009	Waarvan koop	Waarvan huur	Waarvan sociale huur
Blok 17, Zeeburg	146	146	0	0
Blok 52A, Zeeburg	11	0	11	11
Berkenstede Toren 6, Diemen	56	56	0	0
Vreeswijk, Nieuwegein	11	11	0	0
Darwinhof, Zandvoort	63	0	63	63
8sprong, Zandvoort	8	0	8	8
<b>TOTAAL NIEUWBOUW</b>	<b>295</b>	<b>213</b>	<b>82</b>	<b>82</b>

### *8sprong Zandvoort*

De Key heeft in het centrum van Zandvoort het project 'De 8sprong' gebouwd. De 8sprong wordt gevormd door acht appartementen met centrale voorzieningen voor acht verstandelijk beperkte jongeren. De ouders van deze jongeren hebben de vereniging Zorg aan Zee opgericht. Deze vereniging heeft als doel het verwezenlijken en in stand houden van een woonzorgvoorziening voor haar jongeren in het centrum van Zandvoort. Met behulp van individueel vraggestuurde en professionele ondersteuning en begeleiding kunnen de jongeren in dit huis zo onafhankelijk mogelijk wonen en leven. Het project is in februari 2009 opgeleverd.

De kosten voor het verkrijgen in eigendom van de nieuwbouw woningen in Zandvoort liggen beneden de grens van € 200.000.

### **Nieuwbouwprojecten in uitvoering**

Eind 2009 had De Key 11 nieuwbouwprojecten in uitvoering. Onderstaand wordt een selectie van deze projecten beschreven vanuit een gebiedsgericht perspectief.

#### *IJburg*

Op IJburg zijn nog verschillende projecten in aanbouw. Het betreft een divers programma, waardoor wordt bijgedragen aan een rijk geschakeerde wijk met woon- en werkfuncties. Naast koopwoningen in het middeldure en dure segment, worden op het Zeeburger-eiland 335 tijdelijke studentenwoningen gerealiseerd. De bouw van dit project is in 2009 gestart, maar wel later dan oorspronkelijk de bedoeling. De vertraging vloeide voort uit de problemen met de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Het gevolg was dat de definitieve oplevering plaats vindt in het voorjaar van 2010.

Ook Solid 18 mag niet onvermeld blijven. In dit gebouw worden 86 middeldure huurwoningen, een Centrum voor Vrije Tijd (met drie sportzalen) en omvangrijk programma aan maatschappelijk vastgoed bijeen gebracht. De oplevering is in de zomer van 2010 voorzien. In samenwerking met andere consortia op IJburg is ondanks de economische crisis de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap voort gegaan.

#### *Zuid-Oost*

In Amsterdam Zuidoost wordt stevig doorgewerkt aan de vernieuwing van de K-buurt. De Key heeft in deze buurt reeds een behoorlijke woningportefeuille. Cruciaal in deze vernieuwingsoperatie is de realisatie van het project de Kameleon, waardoor een nieuw winkelcentrum met daarboven 234 woningen tot stand wordt gebracht. Het wordt het nieuwe hart van de wijk en hangt nauw samen met een grondige facelift van het metrostation. In het verlengde van deze ontwikkelingen zijn nieuwe projecten in voorbereiding.

#### *Binnen de ring*

Binnen de ring (A10) van Amsterdam concentreren de nieuwbouwprojecten zich in een aantal gebieden. In het stadsdeel Westerpark (Frederik Hendrikbuurt) kreeg het project De Binde-rij aan de Gilles van Ledenberghstraat meer en meer vorm. In de zomer van 2010 nemen de eerste bewoners hun intrek nemen in de ca. 60 woningen in dit project. Het bestaande bezit

van De Key wordt in de komende jaren worden gerenoveerd. Zo wordt een stevige bijdrage geleverd aan de herstructurering van deze wijk.

In de Swammerdambuurt (stadsdeel Oost Watergraafsmeer) wordt de transformatie gekenmerkt door een veelheid aan relatief kleine projecten. Soms gaat het om nieuwbouw, dan weer om renovatie. Het project 'Huis van acht' is een typisch voorbeeld van deze bijna chirurgische ingrepen. Een paar straten verderop wordt gewerkt aan de renovatie van de SAN-panden. Nieuwe ontwikkelingen zijn in voorbereiding.

In het Centrum van de stad heeft De Key op verschillende plekken concentraties van bezit. In het Oostelijk deel van de Binnenstad zijn diverse transformatieprojecten in uitvoering; op de eilanden ten westen van het Centraal station wordt gewerkt aan het nieuwbouwproject Touwenterrein (15 woningen en bedrijfsruimte aan de gracht).

#### *Westelijke tuinsteden*

Via corporatie Far West is De Key ook actief in de westelijke tuinsteden. In opdracht van Far West werkte De Key aan de projecten Masira (Delflandpleinbuurt) en Scheepvaartkwartier (Osdorp centrum). Het gaat in beide gevallen om grote projecten met respectievelijk 387 en 245 woningen. De voorbereidingen aan de projecten August Allebéplein en Sint Jan de Doper waren in 2009 in volle gang. In beide projecten wordt de huisvesting van een basisschool voorzien.

#### *Louis Davids Carré*

In het centrum van Zandvoort vindt een grootschalige ontwikkeling plaats, het Louis Davids Carré. Binnen dit stedenbouwkundig vernieuwingsproject gaat het onder andere om de nieuwbouw van zo'n 225 woningen, het realiseren van nieuwe commerciële ruimte, het bouwen van een school met daarin onder meer een kinderdagverblijf, 2 peuterspeelzalen én een nieuwe bibliotheek, de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Mariaschool en het aanleggen van een nieuwe ondergrondse parkeervoorziening. De Key participeert in dit project door de inbreng van 24 rug-aan-rugwoningen. De Key neemt na realisatie van het project 48 appartementen af op een andere locatie in het project, boven de brede school. De oplevering van de nieuwe woningen is gepland in januari 2011.

#### **De Dobbelman: winnaar 'Gouden Piramide 2009'**

In de terugblik op 2009 mag het winnen van Rijksprijs voor Inspirerend Opdrachtgeverschap, ook wel bekend als de 'Gouden Piramide' niet onvermeld blijven. De Key-De Principaal heeft deze prijs toegekend gekregen voor het project De Dobbelman in Nijmegen. De voormalige zeepfabriek Dobbelman nabij het centrum van Nijmegen is getransformeerd in een woon- en werkgebied. De jury roemde de voorbeeldige samenwerking tussen opdrachtgever en architect alsmede het open planproces, waardoor de bewoners een betekenisvolle bijdrage aan het plan konden leveren. Naast de 'gouden Piramide' werd De Dobbelman ook genomineerd voor NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling, het BNA-gebouw van het jaar, Building Business Green Award en werd de Architectuurprijs van de gemeente Nijmegen in de wacht gesleept.

Berkenstede (een nieuwbouwwontwikkeling in Diemen voor extramurale zorg voor Cordaan) kreeg maar liefst twee nominaties; een voor de Gouden Piramide (prijs voor goed opdrachtgeverschap) en een voor de Hedy d'Anconaprijs voor excellente zorgarchitectuur.

## Transformatie

Ondanks de economische crisis heeft De Key op het gebied van transformatie een hoogtepunt beleefd in de productie. In 2009 waren ruim 500 opleveringen begroot voor Transformatie, waarvan 482 woningen zijn gerealiseerd in renovatieprojecten. Het verschil is te wijten aan vertraging in een aantal projecten, zoals Dapperbuurt deelproject 4 en 5 en de Manegestraat (onderdeel van Verspreide Panden Binnenstad). De verkoopprijzen moesten in sommige projecten worden bijgesteld, de verkoop duurde langer en woningen stonden langer leeg dan voorheen. In het vierde kwartaal was weer verbetering te zien in de verkoop, met name bij de woningen tot € 200.000,-.

De Key wil –binnen de financiële mogelijkheden– de behaalde transformatiesuccessen van 2008 en 2009 voortzetten door verder te gaan met o.a. de buurtaanpak in de Dapperbuurt. Tevens willen wij onze inspanningen verleggen naar een gebiedsgerichte aanpak in de Baarsjes. Op dit moment zijn 17 transformatieprojecten in uitvoering en 17 in ontwikkeling.

In totaal zijn in 2009 naast 112 koopwoningen, 370 huurwoningen opgeleverd uit transformatie. Hiervan zijn 113 woningen na vernieuwbouw wederom in exploitatie genomen (zie toelichting tabel in paragraaf 5.1). De overige 257 woningen, bijvoorbeeld Bickerseiland, golden gedurende de periode van transformatie als woningen in exploitatie. De Key heeft in 2009 het onderscheid tussen eenheden in exploitatie en in transformatie gedefinieerd, waarmee alle woningen die ultimo 2009 in transformatie zijn niet worden opgenomen in de tabel op pagina 15.

Er is dit jaar een groot aantal opleveringen (482) gevierd, zoals Bickerseiland, de Polanenstraat in de Spaarndammerbuurt, een aantal projecten van verspreide panden in de binnenstad en Dapperbuurt deelproject 3. Het unieke aspect van laatstgenoemde project zijn de 16 WIBO woningen gerealiseerd in bestaand bezit van De Key. WIBO woningen zijn levensloopbestendige woningen in een beschermde omgeving, in dit geval in de nabije omgeving van verzorgingshuis De Gooyer. Bovendien werd de gebiedsgerichte aanpak voltooid in de Swammerdambuurt en in de 1e tranche van de Spaarndammerbuurt.

Spaarndammercarré blok 3 werd opgeleverd en genomineerd voor de Nationale Renovatieprijs. Tevens zijn in 2009 weer nieuwe projecten in uitvoering gegaan, zoals de Sibbelpanden en woon- en zorgcentrum de Keyzer (inclusief dienstencentrum).

Tabel 6 Opleveringen Transformatie Amsterdam

	Huur goedkoop	Huur betaalbaar	Huur tot huurtoeslaggrens	Huur vrije sector middelduur	Huur duur	Koop	Totaal
Bickerseiland	18	156					174
Zaanstraat / Zandijkstraat		22		5			27
Hembrugstraat blok D	4				3		7
Spaarndammercarré 3		25		5	9	20	59
Lepelstraat							
8-18 (VPB)		19		1	4		24
Hoogte Kadijk (VPB)	1	11		4	1		17
Vinkenstraat (VPB)		7		6	1		14
Bickersstraat (VPB)		10					10
Dapperbuurt 4	4		4	7		11	26
Dapperbuurt 3	27	16				31	74
PC Hoofdstraat						3	3
Houtrijkstraat blok A						8	8
Polanenstraat 54-60						28	28
Particulier opdrachtgeverschap Dapperbuurt						11	11
<b>TOTAAL</b>	<b>54</b>	<b>266</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>18</b>	<b>112</b>	<b>482</b>



## Gibraltarstraat

Stadsdeel West







## Zandvoort

In 2009 werd gestart met de verbouwing van het voormalige hotel aan de Hogeweg 42 tot appartementen voor Stichting Nieuw Unicum. Stichting Nieuw Unicum biedt professionele ondersteuning aan volwassenen met primair een lichamelijke beperking. Op de hoofdlocatie in Zandvoort wonen 185 mensen, verder huurt Nieuw Unicum in Zandvoort Noord nog 17 appartementen van De Key. De (ver)nieuwbouw aan de Hogeweg resulteert in nog eens 19 woningen voor deze doelgroep.

## Verkoop bestaande voorraad

Ook verkoop draagt bij aan de dynamiek van de voorraad van De Key. Het bevordert het eigenwoningbezit in Amsterdam en de opbrengst van de verkoop levert een bijdrage aan de investeringen van De Key. Om de verkoop te bevorderen, heeft De Key twee verkoopbevorderende maatregelen: Verkoop Vrij op Naam en Gedeeld Eigendom. Daarnaast hanteert De Key het concept Kopen met Voorkennis. Hierbij worden kandidaat-kopers geïnformeerd als een woning beschikbaar komt die voldoet aan hun wensen.

Voor 2009 is de verkoop uit de bestaande voorraad en transformatie begroot op 150 woningen. Dit is net niet gehaald. In totaal zijn 90 woningen verkocht uit exploitatie en 51 uit transformatie. Van deze 141 verkochte woningen zijn er 21 verkocht aan eigen huurders. Zij hebben hun woning Vrij Op Naam gekocht. Van deze 21 kopers hebben 13 gebruikgemaakt van de regeling Gedeeld Eigendom. In Zandvoort zijn vijf woningen verkocht.

Tabel 7 Verkoop bestaande voorraad

Verkochte woningen 2009	Begroting 2009	Werkelijk 2009
Oorspronkelijk huurder van		
De Key (verkoop Vrij Op Naam)		21
Waarvan gedeeld eigendom		(13)
Via kopen met Voorkennis		26
Overig verkochte woningen		94
<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>	<b>141</b>

De woningen worden verkocht zonder technische gebreken en voldoen aan de door de Gemeente Amsterdam gestelde kwaliteitseisen. Woningen uit verkoopcomplexen worden verkocht tegen de vigerende markt-waarde. De Key behoudt de meerderheid van stemmen (minimaal 51%) in de verkoopcomplexen/VvE's.

## Aankoop, acquisitie en uitruil

In 2009 heeft De Key 7 woningen aangekocht die in exploitatie zijn genomen. Het betreft hier Haarlemmerdijk 51 A t/m F, een aankoop van Stadsherstel. Reden van aankoop is versterking van de positie van De Key in de buurt. Tevens heeft een uitruil plaatsgevonden op verzoek van Stadgenoot. De Key kreeg een woning in de Dintelstraat in ruil voor een pand met 6 onzelfstan-

dige eenheden achter het hoofdkantoor van Stadgenoot.

De acquisitie is in 2009 vergeleken met de voorgaande jaren op een lager pitje gezet. In 2009 zijn in stadsdeel Centrum de panden Foelie I en Foelie II verworven en in stadsdeel Noord een pand aan de Ibisweg. In Zandvoort kocht De Key de 19<sup>e</sup> verdieping van het Palace Hotel en twee woningen aan de Kostverlorenstraat. De kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woningen in Amsterdam en Zandvoort liggen boven de grens van € 200.000. Al deze acquisities heeft De Key verricht in het kader van toekomstige projectontwikkeling. Zowel in Amsterdam als in Zandvoort sluit De Key daarbij aan bij gemeentelijke herstructureringsplannen.

## Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) neemt binnen de projectenportefeuille van De Key een bijzondere plaats in. De Key participeert in dit type projecten om de volgende redenen:

- CPO maakt het mogelijk een eigen woning te realiseren tegen een prijs die onder de marktprijs ligt;
- CPO levert een belangrijke bijdrage aan de keuzevrijheid van (toekomstige) bewoners;
- CPO kan aangewend worden om woningen voor bijzondere doelgroepen te realiseren.

Om meer richting te geven aan de projecten is in 2009 een beleidskader voor CPO ontwikkeld. Hierin is onder meer opgenomen dat De Key binnen deze projecten kiest voor het vervullen van de rol van mederisicodragers/medeopdrachtgever in de vorm van achtervang. Daarnaast is aangegeven dat De Key zich richt op de lagere en lage middensegmenten van de koop- en huurwoningmarkt (huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 36.500). Tot slot participeert De Key alleen in CPO-projecten in gebieden waar een zwaartepunt van haar bezit ligt en in Almere.

### In 2009 was De Key betrokken bij de volgende projecten:

#### *Dappere Maurits – Dapperbuurt*

In dit project zijn geclusterde lege woningen verkocht aan een groep particulieren die de woningen opknappen. Het gaat om drie panden aan de Mauritskade - nummer 93, 94 en 95. De koopovereenkomsten zijn begin 2009 getekend, maar de appartementsrechten nog niet geleverd.

#### *Woonwerkgebouw Zeeburgereiland*

Sinds medio 2006 onderhoudt De Key-De Principaal contact met de Stichting Woonwerkgebouw Zeeburgereiland (WWGZBE) over een woonwerkgebouw voor kunstenaars en creatieven. Het project bestaat uit 29 MGE-woningen, 16 sociale huurwoningen en collectieve voorzieningen in de plint waarin ook activiteiten voor de buurt komen. In 2009 zijn met de gemeente (OGA) en de stichting diverse gesprekken gevoerd en is de MGE-regeling (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) in concept uitgewerkt.

#### *Ik Bouw Betaalbaar – Almere*

Deze regeling van De Key en de gemeente Almere maakt particulier opdrachtgeverschap ook bereikbaar voor mensen met een inkomen tot modaal en voor starters op de woningmarkt.

Almere heeft de ambitie om jaarlijks 1.000 woningen in particulier opdrachtgeverschap te realiseren, ook voor mensen met een kleine beurs. De regeling 'Ik bouw betaalbaar in Almere' is uniek in Nederland en is bestemd voor huishoudens met een bruto jaarinkomen van € 22.000 tot € 36.500. Met behulp van de regeling in Almere kunnen mensen hun huis bouwen tot maximaal € 185.000. Het percentage dat de deelnemer zelf moet financieren, is afhankelijk van het inkomen en neemt toe naarmate het inkomen stijgt.

In januari 2009 zijn na een zeer succesvolle verkoopmanifestatie alle zestig kavels in Almere-Poort uitgegeven. Deze deelnemers hebben bijna allemaal een bouwvergunning gekregen. De schuine hoek van deze locatie is vergeven aan het collectief Corsini Due (zie hieronder). Bij een tweede manifestatie in oktober zijn 110 kavels in Almere-Poort en de Noorderplassen aangeboden. Hiervan zijn in 2009 vijftig kavels vergeven.

#### *Corsini Due – Almere*

Het collectief Corsini Due heeft eind december 2009 de grondovereenkomst getekend met de gemeente Almere voor de ontwikkeling van negentien appartementen. Bij dit project treedt De Key op als achtervang voor maximaal zes woningen op het moment van start bouw. Rabobank Almere voorziet de leden van het collectief van de nodige voorfinanciering om de plan- en ontwikkelkosten te betalen.

#### *Cascadepark – Almere-Poort*

De Key is in Almere-Poort bezig met een woonwerkgebouw voor en door kunstenaars en creatieven. Uitgangspunt bij de ontwikkeling was 30 sociale huurwoningen, 25 sociale koopwoningen en 25 koopwoningen. Vanwege veranderende marktomstandigheden wordt een gewijzigde opzet van het gebouw ontwikkeld met meer sociale huur en kleinere oppervlakten. Daarnaast wordt de afmeting van het bedrijfsnonoerend goed in de plint verkleind. Gestreefd wordt naar een start bouw in 2011. Voor de in totaal tachtig plaatsen, hebben inmiddels vijftig mensen lidmaatschap betaald.

## Studenten en tijdelijke huisvesting

### **Studentenhuisvesting**

In 2009 hebben de beide Amsterdamse universiteiten een onderzoek laten uitvoeren naar de ontwikkeling van de aantallen studenten voor Amsterdam. De conclusies zijn dat het aantal studenten de afgelopen jaren harder is gegroeid dan zelfs de meest optimistische scenario's en dat die groei in dit hoge tempo aan zal houden tot 2020. Daarna vlak de groei wel wat af maar verdwijnt niet.

Binnen deze groei zal het aandeel buitenlandse studenten verder toenemen. Deze verwachting maakt de marktvooruitzichten voor studentenhuisvesting onverminderd gunstig. Samen met de onderwijsinstellingen en andere studentenhuisvesters zal De Key zich inspannen om het tekort aan studentenwoningen verder terug te dringen en te anticiperen op de voorziene verdere groei.

De Key doet dit door zo mogelijk haar tijdelijke eenheden langer beschikbaar te houden voor bewoning en de tijdelijke eenheden

voor minimaal vijftien jaar op een locatie te ontwikkelen en te exploiteren. De ervaring die De Key heeft opgebouwd met de eerste eenheden aan de Houthavens wordt hierin meegenomen.

### **Reguliere studentenhuisvesting**

#### *Tijdelijke eenheden*

In het kader van de voorbereidingen tot verplaatsing van de tijdelijke eenheden aan de Houthavens zijn alle contracten pro-forma opgezegd en worden vrijkomende eenheden uitsluitend nog tijdelijk aan studenten verhuurd. Tot dat het stadsdeel aangeeft wanneer het terrein leeg moet zijn, kunnen de studenten nog gebruik maken van de woningen. Het aantal studenten dat recht heeft op herhuisvesting neemt elk kwartaal verder af. De studenten mogen meeverhuizen naar mogelijke nieuwe locaties. Voor de verplaatsing van 285 tijdelijke woningen aan de Stavangerweg (Houthavens) is een bouwvergunning aangevraagd bij het stadsdeel Oud-Zuid voor de Anthony Fokkerweg. Voor 100 eenheden is verplaatsing voorzien naar het Zeeburgereiland. Op het Zeeburgereiland zijn 335 zelfstandige tijdelijke eenheden in aanbouw genomen. Deze komen begin 2010 in de verhuur. Deze eenheden vormen een compensatie voor 335 eenheden aan de Houthavens die vanwege de hoge verplaatsingskosten niet meer verplaatst gaan worden en worden afgebroken. De nieuwe woningen op het Zeeburgereiland voldoen aan alle eisen van het bouwbesluit en kunnen als daar toestemming voor wordt verleend, langer dan vijf jaar op deze locatie blijven.

Voor de 1.000 tijdelijke eenheden aan de Wenckebachweg is met de gemeente en de brandweer overeenstemming bereikt over een aantal aanpassingen waardoor deze eenheden een aantal jaren langer mogen blijven staan. De aanpassingen worden in het tweede en derde kwartaal van 2010 gerealiseerd.

#### *Permanente eenheden*

In de zomer is gestart met de bouw van 170 studentenwoningen aan de Stramanweg in Amsterdam Zuidoost. De oplevering vindt naar verwachting in december 2010 plaats.

In de bestaande woningvoorraad is een aantal vrijgekomen groepswoonwoningen aangepast en verhuurd aan studentendisputen. Ook zijn door het labelen van kleine woningen voor studenten in totaal 75 woningen verhuurd aan studenten.

Besloten is om 60 eenheden in de Overamstelbuurt na renovatie als studentenwoningen te gaan verhuren. Daarnaast worden na transformatie 20 eenheden gecreëerd in de Van Noordtstraat. Alle studentenwoningen bij De Key worden sinds mei 2003 verhuurd met een campuscontract. In 2009 zijn alle contracten van niet-universitaire studenten gecontroleerd. Deze controle heeft niet geleid tot gerechtelijke procedures.

### **Short Stay Facilities**

Het aantal Short Stay eenheden voor studenten is in 2009 verder toegenomen tot 1.450. Deze groei is vooral gerealiseerd in de tijdelijke eenheden aan de Stavangerweg. Ruim 2.100 buitenlandse studenten maakten het afgelopen jaar gebruik van deze gemeubileerde en gestoffeerde studentenwoningen. Als bijzonder project is het Karel Appelhuis in voorbereiding genomen. In de Dapperstraat, waar Karel Appel geboren is, wordt een aantal studenten van de Rijksacademie gehuisvest.

### **Brandveiligheid**

Op 1 november 2008 is het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken in werking getreden. Als gevolg hiervan hoeft De Key als kamerverhuurbedrijf voor studentenhuisvesting geen gebruiksv vergunning meer aan te vragen, maar moet De Key een gebruiksmelding doen bij bouw en woningtoezicht; in Amsterdam bij de stadsdelen en in Diemen bij de gemeente. Het stadsdeel controleert dan of het gebouw aan de wettelijke vereisten voldoet.

In 2009 is in totaal € 1,4 miljoen uitgegeven aan kosten voor de werkzaamheden in het kader van de gebruiksmeldingen.

### **Tijdelijke huisvesting**

Op het gebied van tijdelijke huisvesting voor andere doelgroepen dan studenten was in 2009 een aantal ontwikkelingen.

- VOF Tempohousing: De samenwerking met VOF Tempohousing is beëindigd met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden;
- De Karavaan: Dit is een wonen-leren-werken-project voor jongeren in Amsterdam Zuidoost. In 2009 is besloten dat de huisvesting voor de jongeren niet in een tijdelijke vorm gerealiseerd gaat worden;
- Labourhotel Den Haag: Op basis van de succesformule van het Labourhotel in Diemen wordt momenteel de haalbaarheid onderzocht van een vergelijkbaar project in Den Haag.

# Vitale wijken

## Leefbaarheid

De Key besteedt veel aandacht aan leefbaarheid in de buurten waar sprake is van geconcentreerd bezit. Er zijn in 2009 expliciet buurten benoemd waar wij een extra inspanning op gebied van leefbaarheid noodzakelijk achten. Bij de aanwijzing van deze buurten speelt de wijkaanpak een prominente rol. Het doel van onze leefbaarheidsactiviteiten is via een integrale aanpak samen met stadsdelen en andere stakeholders de leefbaarheid in wijken vergroten en daarmee de sociale cohesie in buurten versterken. Activiteiten waren erop gericht huurders medeverantwoordelijk te maken voor hun complexen en de directe woonomgeving. Daarnaast droegen we bij aan initiatieven op het gebied van prettig samenleven in de wijk. Voor voorbeelden zie de volgende paragrafen.

Ons bedrijfsonroerend en maatschappelijk vastgoed is ondersteunend aan de woonfunctie en heeft tot doel de leefbaarheid in de buurt te verhogen. Wij zetten ons bedrijfsonroerend goed vooral daar in waar wij het verschil willen maken. In principe verhuren wij tegen een commerciële huur. Soms geven wij een korting op de markthuurl, omdat dit vanuit leefbaarheid wenselijk is (maatschappelijke huurprijs). Bijvoorbeeld aan kleine of startende ondernemers, die bijdragen aan een gedifferentieerd functiaanbod in de buurt. Of om de lokale wijk economie te stimuleren als dat nodig is.

## Gebiedsgericht werken

In 2009 heeft De Key in het gebiedsgericht werken een volgende stap gezet. De gebiedsregisseurs zijn gestart met het maken van buurtactieplannen in vier buurten. Er is veel geïnvesteerd in de relatie met stadsdelen en samenwerking met andere corporaties en organisaties. Hierna volgt per gebied een beschrijving van de activiteiten.

### West binnen de ring

Er zijn in dit gebied samenwerkingsverbanden met drie stadsdelen: Westerpark, De Baarsjes en Bos en Lommer. In De Baarsjes en Bos en Lommer vindt de samenwerking plaats in het kader van de Wijkaanpak. In Westerpark werken corporaties en stadsdeel samen in Buurtbeheer en het Wijkservicepunt. Gezamenlijk wordt er gestreefd naar een goede leefbaarheid en

participerende bewoners. Daarnaast worden in de Taakgroep Wonen de fysieke projecten op elkaar afgestemd.

In het najaar heeft de Federatie in samenwerking met de corporaties een visie op het nieuw te vormen stadsdeel West geschreven. Hiermee willen we het (nieuwe) stadsdeelbestuur, de stadsdeelraad en de ambtelijke organisatie laten zien vanuit welke ideeën de corporaties werken en welke inspanningen zij de komende tijd van ons kunnen verwachten.

In mei organiseerde De Key samen met andere corporaties, stadsdeel en welzijnsinstellingen in de Gibraltarbuurt een wijkactiedag. Het thema van deze dag was 'groen'.

Het stadsdeel legde geveltuinen aan en De Key had plantpakketten beschikbaar gesteld. Er was vooral veel aandacht voor de kinderen in deze kinderrijke buurt.

In De Baarsjes is in een aantal complexen een grote opruimactie gehouden in het kader van een grotere (brand)veiligheid in de trappenhuizen.

Een nieuwe vorm van participatie is gezocht door middel van een kunstproject. Persoonlijke verhalen zijn het uitgangspunt voor twaalf boekjes die worden bewaard en gepresenteerd in een mobiele fototafel. De boekjes doen verslag van verschillende manieren van kijken naar een buurt en het leven in Amsterdam.

In Westerpark is sinds 2009 een wijkbeheerder aangesteld. Hij heeft vooral aandacht besteed aan de veiligheid in trappenhuizen.

Aan het initiatief van buurtbewoners om een muur van de Spaanse parochie aan het Domela Nieuwenhuisplantsoen te voorzien van gedichten in verschillende talen is door De Key een bijdrage geleverd.

In september is het evenement Schoon Suikerplein georganiseerd. Samen met bewoners werden de portieken schoongemaakt. Met hulp van kinderen werd er op en rondom het plein opgeruimd.

### Zuidoost

De Key participeert in de projectgroep Venserpolder om gezamenlijk te komen tot een breed gedragen plan. De projectgroep wordt gevormd door alle corporaties en het stadsdeel.

De samenwerking met het stadsdeel in de K-buurt vindt plaats in het kader van de wijkaanpak.

De Key besteedt veel aandacht aan de wijk Venserpolder. In 2009 zijn we gestopt met het verkopen van huurwoningen, omdat de verkoop hier niet leidde tot verbetering van de leefbaarheid.



Gaandeweg is een aantal verbeteringen doorgevoerd; waaronder de professionalisering van het gezamenlijke wijkbeheer en het aanbod van de jeugdactiviteiten. Beide projecten zijn door De Key geïnitieerd.

In de Gaasperdambuurt is een grote tuinactie gehouden. Door extra inzet van de wijkbeheerder is hier extra aandacht voor het schoon, heel en veilig maken van de buurt. Ook via de Vereniging van Eigenaars (VvE) zet De Key in op het vergroten van de leefbaarheid. Een voorbeeld hiervan is het besluit via de VvE om in de portieken leefregelborden (in Zuidoost heet dit stads-deeletiquette) op te hangen.

### **Zuid**

In Zuid (Buitenveldert) concentreert de samenwerking met het stadsdeel zich in de deelname aan het overleg van twee woonservicebuurten. Hier kunnen ouderen of mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Ter bevordering van de leefbaarheid en de sociale cohesie heeft De Key in Zuid een aantal leefbaarheidinitiatieven geïnitieerd. Samen met het wijkopbouwcentrum organiseerde De Key een rondleiding voor bewoners in het bijzondere gebouw voor Zorg en Welzijn op het VU-terrein. De Key en het wijkopbouwcentrum gaan samen allerlei activiteiten organiseren. Verder is De Key medefinancier van de website [www.buurtportal.nl](http://www.buurtportal.nl). Via dit digitale netwerk kunnen bewoners van Zuid informatie uitwisselen over activiteiten in hun wijk.

### **Amsterdam-Noord**

In Amsterdam Noord hebben twee gebieden ons bezig gehouden: Buikslotermeer en Vogelbuurt-IJplein (zie daarvoor de paragraaf over Wijkaanpak). In Buikslotermeer werd duidelijk dat het nodige moet gebeuren aan het onderhoud van onze complexen, maar ook op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie. Veel energie is gestoken in het betrekken van het stadsdeel Amsterdam Noord bij de problemen in Buikslotermeer. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een aangenomen motie die ook vanuit het stadsdeel meer aandacht vraagt voor de problemen in deze wijk. De wijkbeheerder heeft samen met bewoners in Buikslotermeer een grote schoonmaakactie gehouden. Daarnaast is gestart met de voorbereiding van planmatig onderhoud in deze complexen. Op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie is het initiatief genomen om een groep allochtone vrouwen uit het complex door middel van een cursus meer bekend te maken met participatie en de rol die zij hierin kunnen spelen.

### **Oost**

De corporaties hebben in Oost hun krachten gebundeld. Vooruitlopend op de samenvoeging van de stadsdelen Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg tot het nieuwe stadsdeel Oost hebben de corporaties in 2009 hun gezamenlijke inzet in Oost gebundeld in het rapport "Resultaatgericht samenwerken in de wijken van Oost". Dit rapport is aangeboden aan de politieke partijen in de beide stadsdelen. In het rapport staat naast de eigen inzet duidelijk aangegeven wat de corporaties van het nieuwe stadsdeel verwachten om op een vruchtbare en slagvaardige manier samen te werken aan het tot stand brengen van vitale wijken in Amsterdam Oost.

In het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer is in 2009 gestart met het bevorderen van buurtgericht werken. Het stadsdeel heeft in samenwerking met De Key en andere betrokken partijen buurtprogramma's voor de Dapperbuurt en Oosterparkbuurt opgesteld.

De Key is al sinds 2005 actief in de Dapperbuurt. Het bestaande bezit wordt verbeterd en er worden koopwoningen en seniorenwoningen toegevoegd aan de wijk. Met het vergroten van de diversiteit van het bezit investeren wij in leefbaarheid en in het welzijn van de mensen die er wonen en werken.

In de Dapperbuurt is in 2009 het project "Bewoners aan het stuur" van start gegaan. Het hoofddoel van het experiment is om bewoners meer zeggenschap te geven over de keuze, de financiering en de uitvoering van initiatieven om hun eigen buurt te verbeteren. De Key neemt actief deel aan dit project.

In het stadsdeel Zeeburg neemt De Key samen met andere corporaties, verhuurders en zorgaanbieders deel aan de coalitie IJburg zonder scheidslijnen. Gezamenlijk is een marktmeester aangesteld die tot taak heeft de doelstellingen van de coalitie om te zetten in concrete acties. Op initiatief van De Key is een Wijkmeesterkantoor geopend op IJburg. In het kantoor zitten alle wijkbeheerders van de actieve corporaties en het stadsdeel.

Op IJburg is in blok 19 de pilot Verjonging en verkleuring in participatie gestart. In het betreffende woonblok is onderzocht hoe de bewoners de leefbaarheid ervaren, hoe die verbeterd kan worden en wat de bewoners daar zelf aan kunnen bijdragen. In het vervolgtraject stimuleert De Key de bewoners om met de aangedragen oplossingen daadwerkelijk aan de slag te gaan. Om kinderen verantwoordelijk te maken voor hun woonomgeving heeft De Key in verschillende wijken Portiekportierprojecten. Onder leiding van de wijkbeheerder worden kinderen uit de buurt opgeleid en gaan zij actief aan de slag in de (semi) openbare ruimtes van de gebouwen.

### **Nieuw-West**

De Key heeft vrijwel al haar bezit in dit gebied aan Far West overgedragen. Far West is economisch eigenaar en koersbepalend in de fysieke aanpak in Nieuw West. De Key voert het beheer van de woningen uit en in het kader daarvan zijn wij ook verantwoordelijk voor initiatieven en uitvoering van de diverse leefbaarheidprojecten.

De focus met betrekking tot participatie en leefbaarheid lag het afgelopen jaar op de Delflandpleinbuurt. Vanaf de zomer is gefaseerd nieuwbouwcomplex Masira opgeleverd. Er zijn verschillende activiteiten gestart om mensen met elkaar in contact te brengen, te activeren, te versterken en hun inbreng te faciliteren. Ter ondersteuning van deze activiteiten is samenwerking gezocht met diverse organisaties.

Nu nieuwbouwprojecten stagneren, betekent dit dat er extra aandacht moet zijn voor tijdelijk beheer in te slopen complexen. Regulier overleg tussen stadsdeel, bureau stedelijke vernieuwing en de corporaties, zorgt ervoor dat de verschillende partijen goed van elkaars activiteiten op de hoogte blijven.

## Wijkaanpak

In het kader van de wijkaanpak heeft minister Vogelaar in 2007 vijf wijken in Amsterdam aangewezen. De Key heeft bezit in vier van de vijf aandachtswijken: Zuidoost, Noord, West binnen de ring en Nieuw-West. In deze wijken bezit De Key in totaal 3.575 verhuureenheden (ongeveer 12% van ons bezit); in vergelijking met andere corporaties is dat relatief weinig. Ten opzichte van de andere corporaties heeft De Key 16% in De Baarsjes/Bos

en Lommer, 9% in de EGK-buurt in Zuidoost, 4% in de Vogelbuurt/IJplein buurt in Noord en 1% in Nieuw-West. In de vijfde aandachtswijk (de Indische buurt en de Transvaalbuurt in Oost) heeft De Key geen bezit.

In Amsterdam is de wijkaanpak vertaald in twee thema's: Krachtige Mensen (leren en opgroeien, integratie en participatie) en Krachtige Buurten (werken en economie, wonen en leven, veiligheid). De Key heeft in 2009 actief meegedaan bij het opstellen van de buurtuitvoeringsplannen (BUP) in de verschil-

**Tabel 8** Investerings in wijkaanpak

Vogelaarwijk (typologie CFV)	Stadsdeel BUP	Naam project	Investering (in €)
Bos en Lommer	Bos en Lommer	BOG aan Rietveld-studenten, Gibraltarstraat 2	5.181
Bos en Lommer	Bos en Lommer	BOG aan dansschool Livornostraat 22-hs	21.393
Bos en Lommer	Bos en Lommer	Wijkbeheerder	62.830
Bos en Lommer	Bos en Lommer	Wijkactiedag	15.788
Bos en Lommer	Bos en Lommer	Bijdrage Buurthuiskamer Rots van Gibraltar	432
Bos en Lommer	Bos en Lommer	Buurtfeest Erasmus	250
Bos en Lommer	Bos en Lommer	Nieuwjaarsborrel Erasmus	500
Bos en Lommer	De Baarsjes	Straatmanagement Jan Evertsenstraat	9.000
Bos en Lommer	De Baarsjes	Promotie Mercatorpleinbuurt	10.000
Bos en Lommer	De Baarsjes	wijkbeheerder	42.170
Bos en Lommer	De Baarsjes	Hudsonfeest	160
Bos en Lommer	De Baarsjes	Opruimactie Columbusplein	1.870
Bos en Lommer	De Baarsjes	Dominique Panhuysen, reizende tafel met boekjes van foto's en opmerkingen van bewoners in De Baarsjes	1.500
Bos en Lommer	De Baarsjes	Locatieonderzoek Rosa Boekdrukkersschool	16.034
Bos en Lommer	De Baarsjes	Haalbaarheidsonderzoek Columbusplein	119.180
Bos en Lommer	De Baarsjes	Crafty markt Kerst Jan Maijenplein	36.844
Bos en Lommer	De Baarsjes	Haalbaarheidsonderzoek Jan Maijenschool	1.000
Bos en Lommer	De Baarsjes	Het Pand, mutatieonderhoud in een leer-werktraject	50.088
Bos en Lommer	De Baarsjes	Additionele verbetering veiligheid en kwaliteit bestaand bezit De Key	624.525
Bijlmer	EGK-buurt	Camerabewaking	2.579
Bijlmer	EGK-buurt	Participatie/armoedebestrijding: gratis ruimte voor voedselbank	6.784
Bijlmer	EGK-buurt	Participatie/armoedebestrijding: schuldhulpverlening	13.395
Bijlmer	EGK-buurt	Compubrain; huiswerkbegeleiding en computercursus voor Bewoners	17.213
Bijlmer	EGK-buurt	Sport/fitnessruimte Kraaiennest; activeren van bewoners die nauwelijks sporten	20.312
Bijlmer	EGK-buurt	2 wijkbeheerders	133.743
Bijlmer	EGK-buurt	Participatie Pilot bereiken van bewoners	544
Bijlmer	EGK-buurt	Portiekportiers	9.691
Bijlmer	EGK-buurt	De Karavaan: werk en inkomen	17.768
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Inzet wijkbeheerder Vogelbuurt	46.602
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Ontwikkeling De Adelaar; buurtbijeenkomst en werkzaamheden voor de Kinderboomschool	11.148
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Bewonersparticipatie (bewonersbijeenkomsten) met projectpartners naar rato (16% van 50.000)	6.723
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Proceskosten programmamanagement extern met projectpartners naar rato (16% van 75.000)	10.084
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Communicatie wijkkrant, nieuwsbrief, website extern met projectpartners naar rato (16% van 97.150)	13.062
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Aanpak privétuinen de Punt	35.594
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Bewonersinitiatief: haalbaarheidsonderzoek huiskamerproject	18.875
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Participatie/armoedebestrijding: schuldhulpverlening	6.698
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Pleinfeest de Punt en opening pierenbadje Noorderpark	6.510
<b>TOTAAL DE KEY AMSTERDAM</b>			<b>1.396.070</b>

lende stadsdelen. De Key heeft het beheer geïntensiveerd door in alle buurten een wijkbeheerder aan te stellen en levert zo een actieve bijdrage aan de leefbaarheid in de buurten. Er zijn diverse fysieke projecten geïnitieerd om ook in stenen de buurten krachtig te maken.

De corporaties in Amsterdam hebben besloten om hun krachten te bundelen en een gemeenschappelijke aanvraag voor projectsteun voor de wijkaanpak te doen. De Key heeft zitting in de daarvoor opgerichte werkgroep van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

De tabel op pagina 25 toont de investeringen van De Key in 2009 in het kader van de wijkaanpak. Totaal is in 2009 € 1.396.070 geïnvesteerd in de Vogelaarwijken.

### **De Baarsjes**

Het bezit van De Key in De Baarsjes ligt in de Mercatorbuurt Noord en Zuid. In dit gebied werkt De Key samen met het stadsdeel, Stadgenoot en Rochdale. In de wijkaanpak wordt verbinding gezocht in de verschillende projecten die de partners in de Mercatorbuurt gepland hebben. In 2009 is de Taskforce Jan Evertsenstraat opgericht waarin De Key actief deelneemt. De winkelstraat is bepalend voor het gebied en heeft gezamenlijke visie en sturing op branchering nodig. Daarnaast is samen met Rochdale en het stadsdeel aandacht voor de winkels aan de Postjesweg.

In 2009 is De Key verdergegaan met de planvorming voor de fysieke ingreep voor het bezit rondom het Columbusplein. Daarnaast werkt De Key aan een goede invulling van de Jan Maijenschool, gericht op versterking van de buurt. Bij mutatie worden woningen in De Baarsjes verbeterd wat betreft brandveiligheid en isolatie.

### **Bos en Lommer**

Begin van het jaar concludeerden professionals samen met bewoners en ondernemers van de Gibraltarbuurt dat een sociaal hart in de buurt ontbrak. Hiermee zijn stadsdeel, Buurtparticipatie en De Key, samen met bewoners aan de slag gegaan. Na de zomer werd de Rots van Gibraltar geopend: een huiskamer voor de buurt, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In het kader van de wijkaanpak hebben De Key en het stadsdeel intensief samengewerkt om het buurtuitvoeringsplan 2010 op te stellen.

De Key heeft een bedrijfsruimte met een sterk gereduceerde huurprijs verhuurd aan studenten van de Rietveldacademie. Als tegenprestatie hebben zij T-shirts ontworpen voor de wijkactiedag.

De Key verhuurt een bedrijfsruimte tegen een zeer maatschappelijk huurtarief aan de dansschool Solebay. De dansschool leert kinderen en volwassen uit de buurt dat bewegen op muziek leuk is en bijdraagt aan een goede gezondheid.

### **Zuidoost**

De wijkaanpak in de EGK-buurt is in volle gang. De Key levert hieraan een substantiële bijdrage. Naast de bouw van het winkelcentrum De Kameleon met bovenliggende appartementen en de voorbereiding van een nieuwbouwproject naast de bestaande K-torens, investeert De Key ook in de bewoners van

de EGK-buurt. In 2009 is bijzondere aandacht gegaan naar de kinderen van de K-buurt. De Key heeft kinderen actief betrokken bij hun buurt door ze op te leiden en (deel)verantwoordelijk te maken voor het beheer van hun woonomgeving.

Ook de steun aan andere initiatieven die bijdragen aan emancipatie en empowerment van de bewoners blijft onverminderd groot. Zo biedt De Key gratis ruimte aan Compubrain, waar huiswerkbegeleiding en computerlessen worden gegeven aan kinderen en volwassenen. De Key stelt ook gratis ruimte beschikbaar aan de voedselbank. De fitnessruimte in het winkelcentrum Kraaiennest krijgt een korting op de huur.

De Key investeert in de K-buurt in veiligheid en preventie.

De inzet van camerabewaking en twee fulltime wijkbeheerders draagt bij aan een veilige woonomgeving.

In het kader van participatie was De Key nauw betrokken bij de organisatie van bewonersbijekomsten. Deze waren bedoeld om bewoners te informeren en te ondersteunen bij het bedenken van plannen voor de verbetering van hun buurt. Dit leverde nieuwe initiatieven op die zijn opgenomen in de buurtuitvoeringsplannen 2010.

### **Noord**

Het jaar 2009 is vooral gebruikt voor een inventarisatie van de problemen en een inventarisatie van de al ontwikkelde activiteiten van de betrokken corporaties. Er zijn uitvoeringsplannen voor 2010 samengesteld en vastgesteld. Voor De Key betekent dit onder andere een aanpak van de privétuinen in complex de Punt, aandacht voor het bedrijfsonroerend goed in het gebied en een inspanning om in de Punt met bewoners te proberen een buurthuiskamer te realiseren in het Noorderpark. Ook zijn in 2009 diverse activiteiten georganiseerd om bewoners te betrekken bij en te informeren over hun buurt als aandachtswijk. Er zijn bijvoorbeeld huis aan huis ideeën opgehaald, er was een openingsfeest van het pierenbadje, er waren pleinfesten en er is een kerstevenement georganiseerd.

# Huisvesten doelgroep

## Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid van De Key is erop gericht om prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht te brengen. Bij zelfstandige gereguleerde woningen streeft De Key naar een huurprijs van 98% van de maximale huur op grond van het woningwaarderingssysteem. Bij onzelfstandige woningen hanteert De Key een prijs die overeenkomt met 90% van de maximale huur. In Zandvoort geldt een streefhuur die per complex varieert tussen 73 en 90% van de maximale huur. Op deze wijze blijven de woningen bereikbaar voor de doelgroepen.

De streefhuur bereiken we door de huur bij mutatie in één keer te harmoniseren. Sinds de invoering van het overheidsbeleid om bij de jaarlijkse vaststelling van het maximale huurtoeslagpercentage de inflatie te volgen, is er geen ruimte meer om bij zittende huurders de huurprijs aan te passen aan de streefhuur. Bij woningruil maakt De Key een uitzondering op harmonisatie naar de streefhuur. Om doorstroming te bevorderen en woningruil niet te belemmeren, blijft de huur in dit geval gelijk. In Zandvoort wordt bij woningruil wel geharmoniseerd.

Amsterdam heeft een overschot aan goedkopere huurwoningen vergeleken met het aantal mensen dat gezien hun inkomen op deze woningen is aangewezen. In Amsterdam is behoefte aan meer woningen voor de middeninkomens. Daarom is het huurbeleid van De Key gericht op meer differentiatie in haar woningvoorraad. Ondanks ons streven naar meer differentiatie in de huurprijzen heeft nog steeds 62% van onze zelfstandige woningen een huur onder € 414,-. Slechts 3% van onze woningvoorraad is geliberaliseerd. In 2006 was dit 2%, de laatste drie jaar blijft dit percentage steken op 3%.

**Tabel 9** Percentage zelfstandige woningen van De Key naar huurprijs per 31 december 2009 (exclusief Zandvoort)

	2007	2008	2009
Woningen met een huurprijs tot € 414	62%	64%	62%
Woningen met een huurprijs € 414 - € 548,18	31%	29%	30%
Woningen met een huurprijs € 548,18 - € 647,53	4%	4%	5%
Woningen met een huurprijs boven € 647,53	3%	3%	3%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Voor Zandvoort geldt dat de primaire doelgroep afneemt en dat vertaalt zich in het huurprijsbeleid. Het aantal woningen in de

laagste huurcategorie neemt af. De aftopping tot de huurtoeslaggrens betekent ook voor Zandvoort dat het aantal geliberaliseerde woningen stabiel blijft.

**Tabel 10** Percentage zelfstandige woningen van De Key Zandvoort naar huurprijs per 31 december 2009

	2007	2008	2009
Woningen met een huurprijs tot € 414	57%	51%	39%
Woningen met een huurprijs € 414 - € 548,18	39%	43%	52%
Woningen met een huurprijs € 548,18 - € 647,53	3%	5%	8%
Woningen met een huurprijs boven € 647,53	1%	1%	1%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Jaarlijkse huurverhoging

De Key heeft per 1 juli 2009 een huurverhoging van 2,5% doorgevoerd. Dit is gebaseerd op het rijksbeleid dat is vastgesteld op maximaal het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Ook de maximale huurprijsnorm voor corporaties - dat is de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen - mag niet meer bedragen dan 2,5%. Dit percentage gelijk aan het inflatiepercentage biedt geen ruimte voor het aanbrengen van differentiatie. De maximale huurtoeslag van 2,5% is ook doorgevoerd bij geliberaliseerde woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen van De Key. Aan woningen die in een transformatietraject zitten en aan woningen waarover een huurcommissiezaak loopt, wordt geen huurverhoging doorberekend. Hierdoor komt de totale huursomstijging voor De Key exclusief Zandvoort per 1 juli 2009 uit op 2,46%; de huursomstijging van onze woningen in Zandvoort bedraagt 2,44%.

In Amsterdam hebben 23 huurders een bezwaarschrift ingediend tegen de voorgenomen jaarlijkse huurverhoging. Daarvan heeft De Key 11 zaken gewonnen en vier zaken zijn door de huurcommissie niet ontvankelijk verklaard. De Key heeft twee zaken verloren: één zaak is toegewezen wegens lopende huurverlaging en één keer was De Key een dag te laat met betalen van de leges. De overige 6 zaken lopen nog.

Er zijn in Zandvoort 6 bezwaren tegen de huurverhoging ingediend bij de huurcommissie waarvan er 5 zijn afgewezen en 1 is toegewezen omdat door ons te laat is gereageerd.

## Toewijzingsbeleid

Voor Amsterdam als geheel zijn over de periode 2007 - 2011 de volgende afspraken gemaakt over de toewijzing:

**Tabel 11** Afspraken toewijzing over de periode 2007-2011

Totaal verhuringen	Aan primaire doelgroep	Per jaar	Aan secundaire doelgroep	Per jaar
Bij 40.000 of minder	Minstens 26.000	Minstens 6.500	Minstens 34.000	Minstens 8.500
Bij 40.000 – 48.000	Minstens 65%	Minstens 65%	Minstens 85%	Minstens 85%
Bij 48.000 of meer	Minstens 31.200	Minstens 7.800	Minstens 40.800	Minstens 10.200

**Tabel 12** Resultaten toewijzingen corporaties in 2009

Corporatie	Primaire doelgroep	Secundair	Hogere inkomens	Onbekend	Totaal
de Alliantie	708	270	28	4	1.010
Stadgenoot	1.191	514	24	84	1.813
DUWO					0
Eigen Haard	1.096	485	34	67	1.682
Rochdale	946	289	19	67	1.321
De Key*	1.007	329	27	43	1.406
Ymere	1.537	514	29	146	2.226
Woonzorg	82	35		6	123
Overig	51	20	0	5	76
<b>TOTAAL</b>	<b>6.618</b>	<b>2.456</b>	<b>161</b>	<b>422</b>	<b>9.657</b>

\* exclusief vrije sector en studentenhuysvesting

De cijfers voor 2009 laten zien dat de corporaties gezamenlijk op schema liggen bij de toewijzing aan doelgroepen. Dit komt door het systematisch labelen van woningen.

## Toewijzingen De Key 2009

**Tabel 13** Aantal toewijzingen 1e helft 2009

1-persoon		Huur ≤ 348,98	Huur 348,99 - 499,51	Huur > 499,52	Totaal
< 65	< € 20.975	26	166	13	205
	≥ € 20.975	8	57	18	83
> 65 jaar	< € 19.800	0	25	24	49
	≥ € 19.800	0	12	6	18
<b>Subtotaal</b>		<b>34</b>	<b>260</b>	<b>61</b>	<b>355</b>
2-persoonen		Huur ≤ 348,98	Huur 348,99 - 499,51	Huur > 499,52	Totaal
< 65	< € 28.475	3	47	9	59
	≥ € 28.475	0	10	17	27
> 65 jaar	< € 27.075	0	8	13	21
	≥ € 27.075	0	3	7	10
<b>Subtotaal</b>		<b>3</b>	<b>68</b>	<b>46</b>	<b>117</b>
> = 3-persoonen		Huur ≤ 348,98	Huur 348,99 - 535,33	Huur > 535,34	Totaal
< 65	< € 28.475	3	60	24	87
	≥ € 28.475	1	17	31	49
> 65 jaar	< € 27.075	0	2	0	2
	≥ € 27.075	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>		<b>4</b>	<b>79</b>	<b>55</b>	<b>138</b>
	Onbekend	3	15	2	20
<b>TOTAAL</b>		<b>44</b>	<b>422</b>	<b>164</b>	<b>630</b>



Tabel 14 Aantal toewijzingen 2e helft 2009

		Huur	Huur	Huur	Totaal
		<= 357,36	357,37 - 511,50	> 511,51	
1-persoon					
< 65	< € 20.975	48	225	27	300
	>= € 20.975	9	58	24	91
> 65 jaar	< € 19.800	1	26	7	34
	>= € 19.800	0	8	5	13
<b>Subtotaal</b>		<b>58</b>	<b>317</b>	<b>63</b>	<b>438</b>
2-personen					
< 65	< € 28.475	6	69	20	95
	>= € 28.475	0	7	5	12
> 65 jaar	< € 27.075	0	7	9	16
	>= € 27.075	1	4	2	7
<b>Subtotaal</b>		<b>7</b>	<b>87</b>	<b>36</b>	<b>130</b>
>= 3-personen					
< 65	< € 28.475	1	61	76	138
	>= € 28.475	0	12	34	46
> 65 jaar	< € 27.075	0	3	4	7
	>= € 27.075	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>		<b>1</b>	<b>76</b>	<b>114</b>	<b>191</b>
	Onbekend	6	16	1	23
<b>TOTAAL</b>		<b>72</b>	<b>496</b>	<b>214</b>	<b>782</b>

Bovenstaande gegevens zijn exclusief vrije sector (143), tijdelijke verhuur, bruikleen, woningruil, studentenhuysvesting (1661), Short Stay Facilities (2553), wisselwoningen en Zandvoort. In Zandvoort hebben in 2009 234 verhuringen plaatsgevonden.

### Bijzondere verhuringen buiten Woningnet

Tabel 15 Vrije beleidsruimte (5%-regeling): Sociaal Beheer en Personeel

Aantal verhuringen 2009*	1849
5% tot eind 2009	56
<i>Sociaal Beheer</i>	53
<i>Personeel De Key</i>	3
Percentage verhuurd via de vrije beleidsruimte	3%

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

Tabel 16 Overige directe bemiddeling

Begeleid Zelfstandig Wonen	31
<i>HVO-Querido / Discus / Roggeveen</i>	14
<i>Leger des Heils</i>	0
<i>Cordaan</i>	11
<i>In- en uitstroomtafel</i>	6
Vergunninghouders	72
<i>Reguliere taakstelling</i>	35
<i>Pardonners</i>	37
SV-kandidaten (niet via WoningNet)	147
Overig	3
<i>Blijfgroep</i>	1
<i>CAWA (atelierwoning)</i>	2

De toewijzing aan bijzondere beroepsgroepen, zoals onderwijs, zorg en politiepersoneel gaat sinds 2009 via een voorrangsverklaring die uitgegeven wordt door de Dienst Wonen. Men kan zelf zoeken via WoningNet.

### Bijzondere verhuringen Zandvoort 2009

In Zandvoort hebben 183 van de 234 verhuringen plaatsgevonden via het Regionaal systeem, waarvan 9 woningruilen. In Zandvoort is 30% vrije beleidsruimte.

Tabel 17 Bijzondere toewijzingen

Statushouders	3
Pardonners	3
WMO urgentie	5
RIBW (begeleid wonen)	11
Blauwe flat via Zorgcontact	1
<b>TOTAAL BIJZONDERE TOEWIJZINGEN</b>	<b>23</b>





**Tabel 18** Vrije beleidsruimte Zandvoort

LLTP (Leven lang thuis plan)	22
Doorstroming Blauwe flat	0
LDC (Louis Davids Carré) experiment	1
Complexverhuizing	1
Maatwerk	4
<b>TOTAAL 30 % VRIJE BELEIDSRUIMTE</b>	<b>28</b>

## Aanpak woonfraude en extreme overlast

De Key investeert veel in de aanpak van woonfraude en extreme overlast. Op dit gebied zijn in 2009 goede resultaten behaald. Tevens is het jaar 2009 benut voor bezinning op de gewenste koers en verdere verbetering van de werkprocessen.

### Woonfraude

*Doelstelling 2009: aanpakken van ten minste 1.500 woonfraudezaken.*

De resultaten van 2009 zijn hoger dan ten doel gesteld.

De Key heeft het afgelopen jaar ondermeer twee onderhuurprojecten gedraaid. Hierbij pakken de casemanagers alle openstaande woonfraude-dossiers op in een vastgestelde periode. Deze aanpak heeft veel resultaat. Van de 250 openstaande dossiers in juni 2009 bleek bijvoorbeeld 35% voor nader onderzoek in aanmerking te komen.

De uitschieter in het eerste kwartaal bij het aantal in behandeling zijnde zaken en totaal aantal afgehandelde zaken, is te verklaren door een frisse start bij het nieuwe jaar en door het wegwerken van de zaken van het afgelopen jaar.

*Doelstelling 2009: vervullen voorbeeldfunctie.*

De kennis van De Key over de aanpak van woonfraude is in voorjaar 2009 gepresenteerd tijdens een seminar met corporaties uit het hele land.

### Extreme overlast

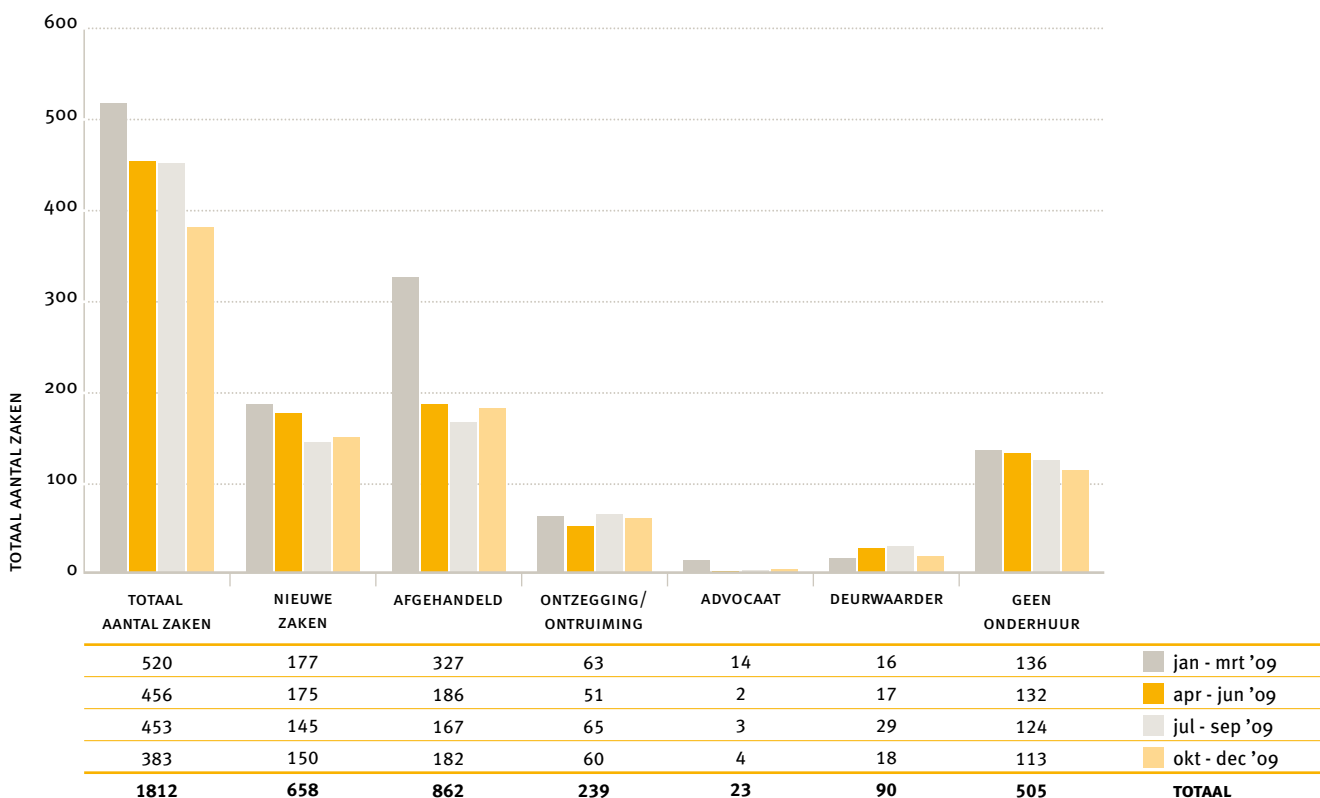
*Doelstelling 2009: registreren en behandelen van 100% van de overlastproblematiek.*

Het registreren en het in behandeling nemen van 100% van de overlastmeldingen laat ook in 2009 een toename van het aantal overlastzaken zien.

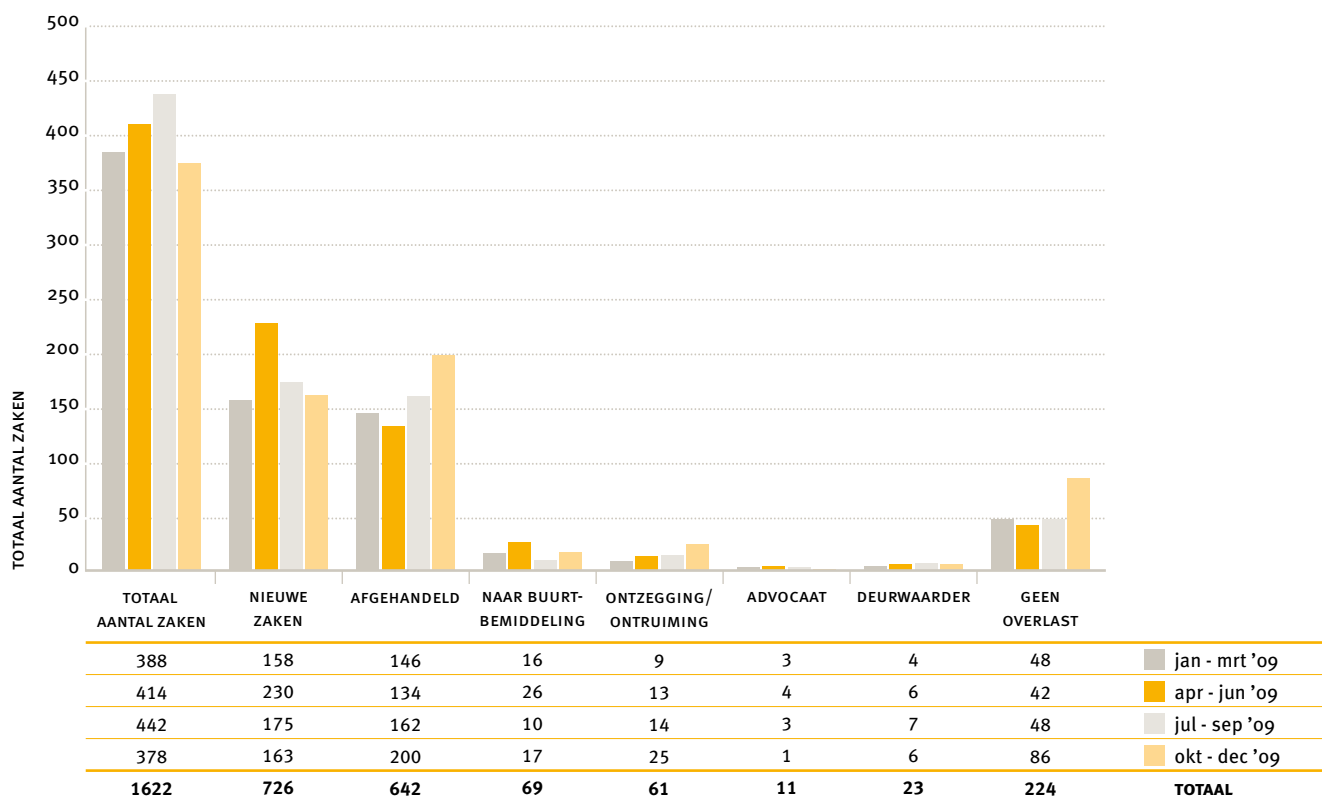
De toename van het aantal overlastzaken de afgelopen jaren, zet zich door in 2009. Ter vergelijking (zie grafiek hierboven): totaal aantal zaken 2008 was 1.372, het aantal nieuwe zaken in 2008 was 652, het aantal afgehandelde zaken in 2008 was 720. Bij het aantal opgeloste zaken is juist een afname te bespeuren. Dit kan erop duiden dat zaken gecompliceerder worden en een langere adem behoeven.

Of er een causaal verband bestaat tussen overlast en het huisvesten van speciale doelgroepen, zoals geopperd in 2008, laat zich vooralsnog niet bewijzen vanuit de registratie.

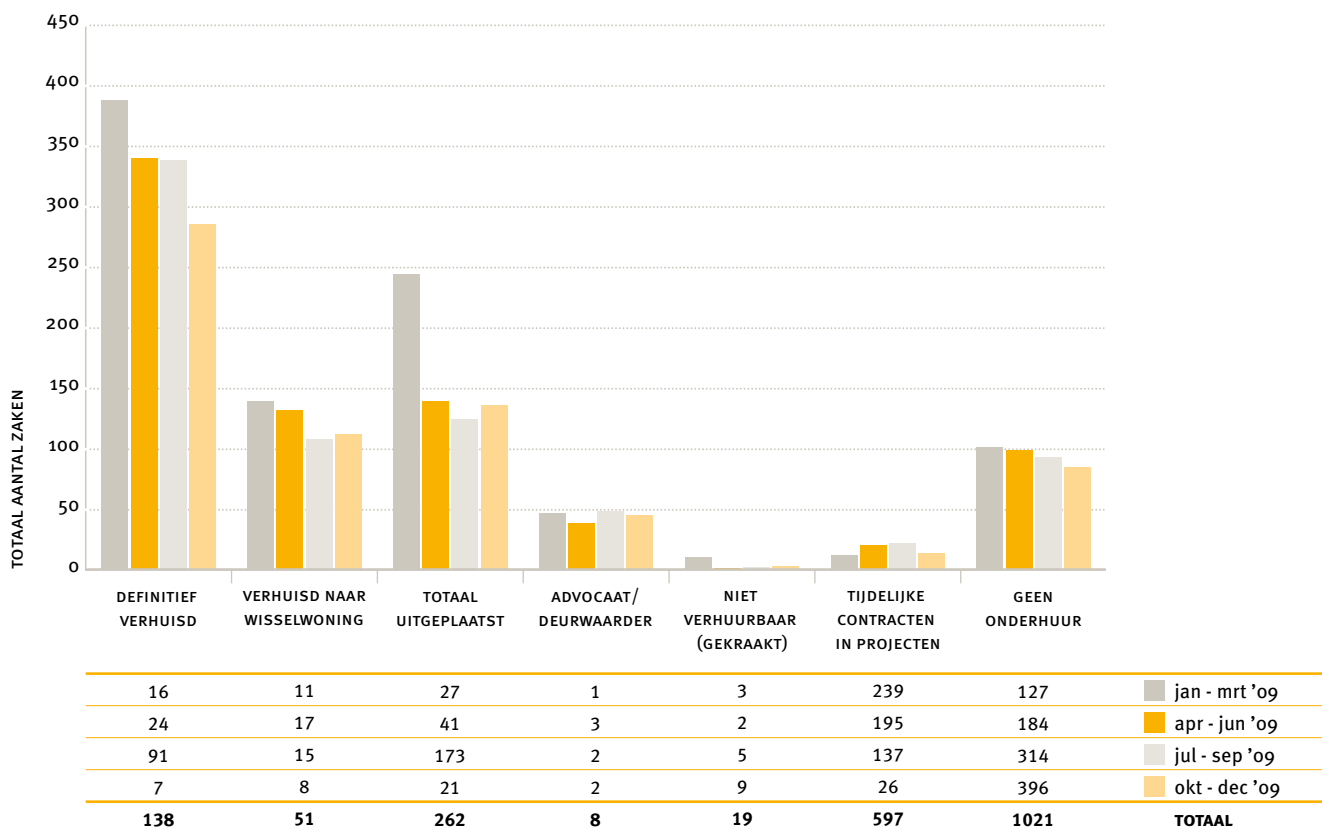
**Figuur 1** Woonfraude 2009



Figuur 2 Overlast 2009



Figuur 3 Herhuisvesting 2009





*Doelstelling 2009: Samenwerkingsverband met HvO-Querido, het Leger des Heils en Cordaan optimaliseren en vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst*

Het samenwerkingsverband met HvO-Querido, het Leger des Heils en Cordaan is vanwege de nieuw ingezette strategische koers voorlopig in de ijskast gezet.

De Key is aangesloten bij de landelijke ontwikkeling van zogenaamde Maatschappelijke Steunsystemen (MSS) op gemeentelijk niveau vanuit de meldpunten Zorg en Overlast. Dit is gericht op preventie van escalatie van bestaande of latente problemen, waarbij veel ketenpartners betrokken zijn. Met de meeste stadsdelen zijn in 2009 samenwerkingsconvenanten afgesloten, waarbij afspraken met de corporaties een aparte paragraaf beslaan.

## Herhuisvesting

*Doelstelling 2009: herhuisvesten van alle bewoners die, vanwege renovatie, sloop of planmatig onderhoud, tijdelijk of definitief van andere huisvesting moeten worden voorzien.*

Alle bewoners van de betreffende projectcomplexen zijn tijdig uitgeplaatst, definitief of tijdelijk.

De Key zorgt voor herhuisvesting van bewoners in geval van renovatie, transformatie, planmatig onderhoud en bij calamiteiten. Hierbij gaat het zowel om het realiseren van wisselwoningen als definitieve verhuizingen.

In Nieuw-West (het Far West-gebied) zijn veel huurders uit complexen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden, verhuisd naar de nieuw opgeleverde woningen in Masira. De tijdige uitplaatsing van bewoners betekent dat het uitvoeringsproces van het project volgens planning kan verlopen.

In de uitplaatsingsfase van projecten zijn er altijd veel tijdelijke contracten en bruikleencontracten. Dit laat zich als volgt verklaren: lang voordat de peildatum is vastgesteld, gaat herhuisvesting aan de slag met het uitplaatsen van huurders. Regelmatig verhuizen huurders voordat de peildatum een feit is. Om leegstand te voorkomen en het risico op kraken te verminderen, worden woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Daarnaast komt het regelmatig voor dat een complex tijdelijk leeg is, maar dat de uitvoeringsfase van het project vertraagd is. Ook dan worden woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen afgegeven.

## Huurachterstanden en schuldhulpverlening

In 2009 had Huurincasso twee doelen: het achterstandspercentage in december onder de 0,95 % krijgen en het verder ontwikkelen van de schuldhulpverlening en huisbezoeken.

Het streven om het achterstandspercentage te laten dalen is gelukt. In december 2009 is de totale huurachterstand van de

bruto jaarhuur uitgekomen op 0,83% (december 2008 0,92%, december 2007 0,95%). Tevens is het aantal huurders met een achterstand gedaald tot 1743 (in december 2008 was het aantal huurders met een achterstand 1938). In Zandvoort is de huurachterstand gedaald van 1,75% eind 2008 naar 1,6% eind 2009.

In 2009 heeft De Key de schuldhulpverlening uitgebreid met 2 incassomedewerkers buitendienst. Een team van 3 mensen is in 2009 op huisbezoek gegaan om niet alleen ontruiming te voorkomen, maar ook juist om deurwaarderzaken te voorkomen. In 2009 zijn er 1250 preventieve huisbezoeken afgelegd. Van deze huisbezoeken is 73% geslaagd: de huur is volledig betaald of er is een regeling getroffen.

Het aantal ontruiming is redelijk stabiel gebleven. In 2009 heeft De Key in Amsterdam en Diemen 147 woningen moeten laten ontruimen (143 in 2008). Hiervan waren er 84 wegens huurschuld. De overige 63 ontruiming waren naar aanleiding van woonfraude of extreme overlast. In Zandvoort bedroeg het aantal ontruiming 8 (13 in 2008), waarvan 7 wegens huurschuld en 1 vanwege extreme overlast.

## Kwaliteit dienstverlening

De Key is als organisatie continu in beweging. De omgeving verandert, de organisatie verandert en speelt in op ontwikkelingen, met als doel het werk beter te kunnen doen. Voortdurend de dienstverlening blijven verbeteren is noodzakelijk.

### Klanttevredenheid

De Key Amsterdam doet gedurende het hele jaar onderzoek naar de tevredenheid van huurders over de dienstverlening. Het onderzoek vindt plaats op vijf belangrijke onderwerpen en dekt daarmee het hele traject vanaf het moment dat een huurder een woning vindt, de tijd dat de huurder de woning bewoont, bijvoorbeeld door onderzoek naar uitvoering van reparaties en onderhoud, tot het moment waarop de huurder de woning heeft verlaten.

Aan ongeveer 5.500 huurders is in 2009 de mening over een of meerdere van deze onderwerpen gevraagd. Over het algemeen scoren we boven de 7, een prima resultaat. De huurders zijn tevreden over het verloop van de processen en worden respectvol, geduldig en behulpzaam geholpen. Mogelijkheden voor verbetering zitten in de informatie en communicatie: de klant wil weten waar hij aan toe is. Natuurlijk streven wij ernaar om een nog hogere score te krijgen. Daarvoor gebruiken wij ook de input uit deze metingen.

### KWH-huurlabel

De Key Zandvoort streeft op het gebied van kwaliteit naar het KWH-huurlabel. In juli en augustus 2009 heeft hiervoor toetsing plaatsgevonden op de onderdelen telefonische bereikbaarheid, reparatieverzoeken, corporatiebezoeken, klachtenbehandeling, woning zoeken en huur betalen. Vooral de huurdersenquêtes laten een verbetering in de tevredenheid zien. Helaas scoren de onderdelen telefonische bereikbaarheid en klachtenbehandeling

deling nog niet voldoende, waardoor in 2010 een hertoetsing plaatsvindt.

### MQM-kwaliteitslabel

Sinds 2007 is de afdeling Service Onderhoud van Woonstichting De Key drager van het MQM-label. MQM staat voor Maintenance Quality Management, een kwaliteitslabel speciaal ontwikkeld voor onderhoudsbedrijven en hun aannemers.

Om het MQM-label te behouden is het noodzakelijk permanent te blijven werken aan optimalisatie van de bedrijfsvoering. Jaarlijks vindt een audit plaats door een externe partij om te controleren of er daadwerkelijk aan kwaliteitsverbetering gewerkt wordt en of het onderhoudsbedrijf nog steeds aan de gestelde kwaliteitseisen voldoet. Er wordt met name beoordeeld op accuratesse, communicatie, bewaking van status, effectiviteit en efficiëntie.

In 2009 heeft de audit op 25 november plaatsgevonden. Aangezien dit een tweede herhalingsaudit betrof, waren de eisen opnieuw hoger dan het jaar ervoor. Toch is Service Onderhoud erin geslaagd het rapportcijfer van 2008 (8,5) te overtreffen met een 9,2. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat Service Onderhoud nu achterover kan leunen. Ook voor 2010 blijven nog genoeg onderwerpen over waar verbeterlagen uitgevoerd kunnen worden.

## Klachten en geschillen

### Klachtenprocedure

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

In 2009 waren er 759 klachten. Dit is een forse daling ten opzichte van 2008 (1.041 klachten). Die daling vertaalt zich ook in minder geschillen bij de Geschillencommissie. De meeste klachten gaan over informatieverstrekking, het niet of onvoldoende reageren van een medewerker en onvrede over de uitvoering. Qua informatieverstrekking moeten we beter uitleggen waarom De Key iets niet doet of niet toestaat. Verder is het van belang om tijdig te reageren op vragen en reparatieverzoeken. De onvrede over de uitvoering betreft verschillende afdelingen en onderwerpen.

Het aantal klagers dat ontevreden was over onze reactie op hun klacht bedroeg 33. Twee kandidaat-huurders die niet in aanmerking kwamen voor een woning van De Key stapten in 2009 naar de rechter. In beide gevallen werd De Key in het gelijk gesteld.

### Geschillencommissie

In 2009 bestond de Geschillencommissie uit de volgende leden:

- Mevr. mr. Th.A.M. Huizinga-Freitag (*voorzitter*)
- Mevr. drs. M.E. van Bodengraven MBA (*op voordracht van Arcade*)
- Dhr. drs. ir. V. Thöne-Kat (*op voordracht van Arcade*)
- Mevrouw drs. I. Teijmant (*op voordracht van De Key*)
- Mevrouw mr. T. 't Hooft (*op voordracht van De Key*)

Bij de Geschillencommissie zijn in 2009 drie geschillen

ingediend, twee ervan zijn in behandeling genomen. In 2008 werden negen geschillen behandeld. Het eerste geschil was niet ontvankelijk. In de tweede zaak is de huurder niet in het gelijk gesteld, in de derde zaak wel. De bestuurder wordt op de hoogte gebracht van de uitspraken van de Geschillencommissie. Het betrof deze geschillen:

1. inzake verhuiskostenvergoeding, uitspraak april 2009. De huurder stelde dat De Key een verhuiskostenvergoeding moest betalen. Volgens de wet en volgens het beleid van De Key is er in dit geval geen sprake van recht op verhuiskostenvergoeding. Het geschil betreft niet de uitvoering van het beleid, maar het beleid zelf en is daardoor niet ontvankelijk.
2. inzake woningtoewijzing, uitspraak mei 2009. De kandidaat-huurder stelde dat hij ondanks zijn inkomen dat boven de grens zat, recht had op een woning met verlaagde huurprijs. De commissie heeft de kandidaat niet in het gelijk gesteld. De commissie stelt wel vast dat De Key in deze zaak een fout heeft gemaakt, waardoor de kandidaat de indruk kon krijgen dat de inkomensgrens was opgeheven. Deze fout is door De Key schriftelijk rechtgezet.
3. inzake het niet reageren op meerdere e-mails met vragen over schoonmaakwerkzaamheden, uitspraak november 2009. De huurder krijgt geen reactie op e-mails vanwege interne communicatiemisverstanden. De betreffende afdelingen hebben hierover betere afspraken gemaakt. De commissie heeft de huurder in het gelijk gesteld. De commissie adviseert De Key om het schoonmaakrooster aan alle huurders bekend te maken. De Key neemt dit advies over. In de meeste complexen is het al gebruikelijk om het schoonmaakrooster in de algemene ruimte op te hangen. Voor complexen waar dit nog niet gebruikelijk is, onderzoekt De Key hoe het rooster aan de huurders bekend kan worden gemaakt. De commissie vraagt naar aanleiding van dit geschil aandacht voor de positie van en dienstverlening aan huurders in een complex dat een Vereniging van Eigenaren (VvE) heeft. De verhuurder moet haar verplichtingen aan de huurder nakomen, ongeacht het beleid van de VvE. De Key is zich hiervan bewust.

### Geschillencommissie Zandvoort

Zandvoort heeft een regionale Geschillencommissie, samen met corporaties in de regio. Aan deze commissie zijn twee zaken voorgelegd:

1. Geschil over aantal personen bij woningtoewijzing: niet ontvankelijk verklaard;
2. Geschil over behouden woonduur na acceptatie woning: gegrond verklaard. De Key heeft echter het advies niet opgevolgd, omdat de hardheidsclausule geldt voor woonruimteverdeling en niet voor het sociaal statuut.

## Sloterplas

Stadsdeel Nieuw-West







# Overleg en samenwerking

## Prestatieafspraken gemeenten

### Prestatieafspraken met gemeente Amsterdam

In 2009 zijn de afspraken en convenanten met de gemeente Amsterdam die in de voorliggende periode zijn bekrachtigd gecontinueerd. Het gaat om de volgende overeenkomsten tussen lokale overheid en corporaties:

- Beleidsovereenkomst Wonen, een uitwerking van Bouwen aan de Stad;
- De Raamovereenkomst Parkstad;
- Het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen;
- Het Regionaal convenant woonruimteverdeling;
- De woonvisie van Amsterdam en de woonvisies van de stadsdelen Centrum, Amsterdam-Noord, Zuideramstel, Oud Zuid, Oost-Watergraafsmeer, Westerpark, Bos & Lommer, Oud West.

### Prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort

In Zandvoort zijn de prestatieafspraken in 2008 vastgelegd. In 2009 was er een tussenevaluatie waaruit bleek dat de afspraken op schema liggen. Succesvolle projecten zijn onder andere het ondergronds brengen van vuilcontainers, het project 'galerij obstakelvrij', de start van het project buurtbemiddeling en de oplevering van woningen voor begeleid wonen verstandelijk gehandicapten.

### Prestatieafspraken met de gemeente Diemen

In oktober 2009 hebben de gemeente Diemen en De Key zich akkoord verklaard met de prestatieafspraken 2008-2012. De belangrijkste thema's van de prestatieafspraken betreffen wonen, leefbaarheid, nieuwbouw/herontwikkeling en de woonruimteverdeling. Wat wonen betreft zijn afspraken gemaakt over voldoende sociale voorraad, de aanpak van onrechtmatige bewoning en het betrekken van bewoners bij het opstellen van plannen en het formuleren van beleid op het gebied van leefbaarheid. Op het terrein van leefbaarheid is afgesproken dat De Key participeert in wijkgericht werken. Voor nieuwbouw en herontwikkeling zet De Key in op woningen die in de lijn van Woonkeur zullen worden ontwikkeld. De mogelijkheden van duurzaamheid en energiebesparing zullen serieus worden onderzocht. Over de woonruimteverdeling is afgesproken dat inwoners van Diemen uit de primaire en secundaire inkomensklasse met voorrang kunnen reageren op het sociale huurwoningaanbod in Diemen.

### Prestatieafspraken Hillegom

De Key is met de gemeente Hillegom prestatieafspraken overeengekomen. Deze hebben betrekking op de periode 2007-2010. Op hoofdlijnen betreffen de afspraken uitbreiding van de voorraad, betaalbaarheid, woningkwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Tot 2010 voegt De Key 65 woningen in de kernvoorraad toe aan de Hillegomse woningvoorraad. De woningen van De Key in Hillegom worden beheerd door corporatie Stek. Met de beheerder is een beheerovereenkomst afgesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het op peil houden van de leefbaarheid en over betaalbaarheid. Dit laatste houdt in dat de woningen onder de aftoppingsgrens verhuurd worden zodat ze bereikbaar blijven voor senioren met een smalle beurs. Wat betreft de huisvesting van bijzondere doelgroepen, richt De Key zich in Hillegom op geschikte huisvesting voor senioren en zorgbehoevenden. De Key handhaaft in de bestaande voorraad het aantal woningen voor senioren en zorgbehoevenden. Een uitbreiding van seniorenhuisvesting is gewenst. Op het terrein van duurzaamheid en energiebesparing conformeert De Key zich aan de wettelijke richtlijnen van de nieuwe Europese Regelgeving.

## Huurderskoepels

### Arcade

Arcade is de onafhankelijke huurdersvereniging van De Key. De spelregels voor het huurdersoverleg zijn vastgelegd in een participatieovereenkomst. Dit jaar zijn eerste besprekingen gevoerd om de participatieovereenkomst te actualiseren. Er was in 2009 regelmatig overleg tussen Arcade en De Key. Naast de vaste gespreksonderwerpen –de begroting, de huurverhoging en de jaarverslagen van Arcade en van De Key– zijn verschillende onderwerpen aan de orde geweest. Zo zijn De Key en Arcade in gesprek geweest over bewonersparticipatie, het VvE-beleid en heeft Arcade geadviseerd over de visie Stad in Beweging, het meerjarenbeleidsplan en het duurzaamheidsbeleid.

Begin juli heeft de ALV van Arcade een nieuw bestuur gekozen. Dit bestuur vervangt het interim-bestuur dat sinds 2007 actief was. Naast het bestuur zijn diverse advies- en themacommissies



sies actief. Het bestuur heeft een secretariael medewerkster in dienst. Verder wordt Arcade structureel ondersteund door een adviseur van het Amsterdams Steunpunt Wonen. De Key financiert Arcade en ook de huurders betalen een (vrijwillige) bijdrage.

### ZVH

ZVH is de huurdersorganisatie van De Key Zandvoort. In 2009 heeft de huurdersvereniging twee zaken aan een speciaal ingestelde Geschillencommissie voorgelegd: over het Levenlang Thuis Plan en het garagebeleid. Beide zaken zijn gegrond verklaard. De Key Zandvoort heeft de adviezen van de Geschillencommissie overgenomen.

In 2009 heeft De Key Zandvoort de volgende onderwerpen aan de ZVH voorgelegd ter informatie, voor gekwalificeerd advies of instemming:

- Voortgang fusie;
- Contacten Arcade, collega huurdersvereniging in Amsterdam;
- Evaluatie Sociaal Statuut en Leven Lang Thuis Plan;
- Onderzoek Woonbond en KWH-participatielabel ;
- KWH-huurlabel;
- Geschillencommissie;
- Presentatie projecten Sophiaweg, LDC, basiskwaliteit;
- Bewonerscommissies;
- ZAV-beleid;
- Werkplan vestiging, begroting en financiële prognose;
- Jaarlijkse huurverhoging.

Het bestuur van ZVH heeft een forse inspanning gepleegd om nieuwe bestuursleden te werven en dat is in het vierde kwartaal gelukt. Het nieuwe bestuur is op 1 januari 2010 aangetreden.

## Bewonersparticipatie

### Beleid

De Key betreft bewoners om zo tot een structurele verbetering van de leefbaarheid en dienstverlening te komen. Op corporatieniveau is overleg met de huurderskoepels (Arcade en ZVH) belangrijk om richting te geven aan beleid. Ook zijn we regelmatig in gesprek met bewonersvertegenwoordigingen en individuele (contact)personen.

Participatie is altijd maatwerk en de vorm varieert per buurt en complex. We willen graag meer en beter (diverse) bewoners betrekken en bereiken. Bewoners krijgen de ruimte om een actieve rol te spelen bij de verbetering van leefbaarheid. De Key daagt bewoners daartoe uit en stelt ze in de gelegenheid een bijdrage te leveren.

### Nieuwe participatievormen

Naast de bestaande vormen van bewonersparticipatie, zoekt De Key naar nieuwe wegen om bewoners te betrekken. Participatievormen zijn erg divers, variërend van huiskamergesprekken en klantenpanels tot leefregels opstellen met bewoners en kunstprojecten organiseren. Op initiatief van de Woonbond en Aedes doen we ook mee met een pilot om meer diverse bewoners te bereiken en te betrekken: in Blok 19 op IJburg proberen we om huurders en eigenaars dichter bij elkaar te brengen.

De Key participeert als verhuurder in circa tweehonderd Verenigingen van Eigenaren (VVE's). Over VVE's en het betrekken van huurders en eigenaars heeft een eerste gesprek met Arcade plaatsgevonden. De intentie is om dit in 2010 samen met Arcade verder te onderzoeken. De VVE van de Noordkop in de Spaarnammerbuurt heeft aangegeven meer contact te willen met de huurders. De Key ondersteunt dit initiatief van harte. Dit zal in 2010 verder vervolg krijgen.

### KWH-participatielabel

De Key Amsterdam is in bezit van het KWH-Participatielabel. Eind 2009 is gestart met de metingen voor het KWH-Participatielabel. Hiermee krijgt De Key verder inzicht in de manier waarop we bewonersparticipatie kunnen verbeteren. De Key Zandvoort is in 2008 getoetst voor het KWH-Participatielabel, maar heeft het label toen niet gehaald. Voor 2009 en 2010 is participatie het speerpunt van de vestiging Zandvoort. Er zijn kennismakingsbijeenkomsten met de vestigingsmanager georganiseerd met alle dertien bewonerscommissies. Hierbij was met name de wederkerigheid onderwerp van gesprek. Op een participatieavond voor alle belangstellenden is met workshops het onderwerp participatie van verschillende kanten belicht. Dit heeft materiaal en deelnemers opgeleverd voor het vervolg in 2010.

### Bewonersvertegenwoordigingen

De Key overlegt regelmatig met haar circa 75 bewonersvertegenwoordigingen over complexgebonden zaken als leefbaarheid, servicekosten en onderhoud. Daarnaast heeft De Key een conferentie en thema-avond voor leden van bewonersvertegenwoordigingen georganiseerd. Dit om bewoners verder te informeren over activiteiten en processen bij De Key en hierover in gesprek te gaan en tot verbeterpunten te komen. De jaarlijkse conferentie stond in 2009 in het teken van bewonersparticipatie. Na een presentatie gingen bewoners in workshops over het thema in gesprek met elkaar en de accountmanagers. Aansluitend vond een diner plaats.

In het najaar was een themabijeenkomst over Service Onderhoud. Leden van bewonersvertegenwoordigingen kregen inzicht in de processen en konden in werkgroepen hierover doorpraten.

## De Bouwmaatschappij

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

In 2009 heeft De Key zeven plenaire vergaderingen gehouden met de leden van De Bouwmaatschappij. Daarnaast vonden zes overleggen plaats tussen de bestuurder van De Key en het dagelijks bestuur van De Bouwmaatschappij. Op 2 april 2009 namen de directie van De Key, de Raad van Commissarissen en de leden van De Bouwmaatschappij gezamenlijk deel aan een excursie, voorafgegaan door het jaarlijkse gezamenlijk overleg.

In 2009 heeft De Bouwmaatschappij geadviseerd over de volgende onderwerpen:

#### **Advies Wonen en zorg, 2 februari 2009**

Volgens de Bouwmaatschappij is het uitgangspunt dat samenwerking en initiatieven op gebied van wonen en zorg zowel thema- als wijkgericht plaats moeten vinden, maar dat daarin een gebiedsgerichte aanpak dominant hoort te zijn. Daarnaast adviseert zij een toetsingskader te ontwikkelen om te bepalen op welke gebieden de corporatie de meeste toegevoegde waarde kan leveren op het gebied van zorg. Ook adviseert De Bouwmaatschappij om een collectief zorgcontract met één of twee verzekeraars voor huurders af te sluiten. Hierbij zouden tevens afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit van zorg in de wijk.

#### **Advies Strategienota, 28 februari 2009**

De Bouwmaatschappij vraagt zich af of de ambities niet te groot zijn en de keuzes zijn waar te maken. De Bouwmaatschappij adviseert om achterliggende visies, uitgangspunten en keuzes expliciet te benoemen. Het gebiedsgericht werken moet volgens De Bouwmaatschappij het overkoepelende speerpunt zijn, waarbij de consequenties van deze keuze helder en expliciet moeten worden gemaakt.

De Bouwmaatschappij constateert dat door het innemen van een positie tussen 'markt' en 'overheid' de grens tussen de taken van de overheid en die van corporaties vervaagt. De Bouwmaatschappij adviseert om in de strategienota expliciet aandacht te geven aan deze kwestie tegen het licht van de gemaakte keuzes.

#### **Advies wederkerigheid – brede school, 22 april 2009**

Volgens De Bouwmaatschappij zijn brede scholen interessante partners voor corporaties die zich profileren met het investeren in het maatschappelijk ondernemen, zoals De Key. De corporatie kan een belangrijke bijdrage leveren aan het uitvoeren van extra activiteiten. Ook kan de corporatie extra voorzieningen bieden, die de sociale cohesie in de buurt bevorderen door de relatie met ouders van leerlingen en bewoners van de buurt te stimuleren. Van belang is een invalshoek te kiezen die in het verlengde ligt van de kernfunctie van De Key. Door bewoners te activeren en het nemen van hun eigen verantwoordelijkheid te stimuleren, groeit het zelfoplossend vermogen en kan voorkomen worden dat de corporatie voor elk wisselasje in actie moet komen. In buurten met veel bezit zou De Key op gepaste schaal zich als trekker van specifieke samenwerkingsprojecten kunnen opwerpen.

#### **Advies Wederkerigheid – huismeesters, 25 juli 2009**

De Bouwmaatschappij stelt dat een sterke relatie tussen huismeesters en de corporatie noodzakelijk is voor het succes van de huismeesters in de buurt. De Bouwmaatschappij denkt dat het uitvoeren van een gedegen analyse die leidt tot een beheerplan veel winst kan opleveren. Per buurt moeten vervolgens afspraken worden gemaakt met de betrokken partners om te komen tot een gedegen afbakening. Dit leidt volgens De Bouwmaatschappij ook tot meer duidelijkheid voor de huismeesters zelf over hun rol, die per buurt kan verschillen.

#### **Advies Jaarverslag 2008, 8 oktober 2009**

De Bouwmaatschappij adviseert om de relatie tussen maatschappelijk beleid en cijfers te benoemen. Nu staan ze los van elkaar. Ook zou het handig zijn om te kunnen zien wat er per gebied geïnvesteerd gaat worden. Het voorstel van De Bouwmaatschappij is om een aantal heldere key performance indicatoren vast te stellen. De Bouwmaatschappij is van mening dat op deze wijze de maatschappelijke investeringen van De Key aan de buitenwereld inzichtelijker gemaakt kunnen worden.

Naast de thema's waarop bovenstaande adviezen zijn uitgebracht, is ook het thema verantwoording uitgebreid in de vergaderingen aan de orde geweest.

Na het uitbrengen van een advies wordt dit geagendeerd op het directieoverleg. Vervolgens wordt op elk advies een schriftelijke reactie voorbereid waarbij overleg plaatsvindt met de betrokkenen binnen De Key. In de reactie geeft De Key gemotiveerd aan in hoeverre ze de adviezen overneemt dan wel verder uitwerkt. De adviezen en de reactie van De Key daarop worden ter kennis van de Raad van Commissarissen gebracht.

#### **Raad van Advies EMM Zandvoort**

In juli 2009 is de Raad van Advies EMM opgericht met bijbehorende statuten en reglement. Er is een vergaderschema vastgesteld, de taken binnen de Raad zijn verdeeld en de secretariële ondersteuning is geregeld. De Raad houdt zich bezig met het nakomen van de fusieafspraken, de realisatie van onderhouds- en herstructureringsplannen die in het bidboek zijn beschreven, de toegezegde investeringen en het functioneren van de vestiging. Dat doet de Raad kwalitatief, beleidsmatig en met de focus op de lokale verankering.

In november is de eerste formele bijeenkomst geweest en zijn de onderwerpen participatie en de kwartaalrapportage van de vestiging besproken.

#### **Stakeholders**

De Key ziet het periodieke overleg met haar stakeholders als een vanzelfsprekend onderdeel van haar rol als maatschappelijk ondernemer en volkshuisvester. Alle lagen uit de organisatie zijn hierbij betrokken. De Key overlegt regelmatig met haar bewoners, voornamelijk via de huurderskoepels en de bewonercommissies. Daarnaast vindt overleg plaats met wethouders van de centrale stad, stadsdelen en gemeenten. Ook heeft De Key contact met bestuurders van instellingen voor zorg en maatschappelijke opvang en met scholen en universiteiten. Met een aantal van deze stakeholders zijn prestatiecontracten afgesloten. Tot slot is bij gebiedsgerichte projecten en grote renovatieprojecten voortdurend overleg met de stakeholders. Door de koerswijziging eind 2009 richt De Key zich voornamelijk tot die stakeholders in de wijken en buurten waar De Key bezit heeft.

Medio 2009 heeft De Key een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd over maatschappelijke ontwikkeling. Ruim veertig bestuurders uit de zorg-, onderwijs-, welzijns- en overheidssector waren aanwezig. Aan de hand van tafelgesprekken en het invullen van elektronische vragenlijsten gaven zij een beeld van de maatschappelijke vraagstukken in de stad waarvoor een multidisciplinaire aanpak vereist is. Met name werd aandacht gevraagd voor de doelgroepen ouderen en jongeren. Waar bij ouderen vereenzaming een aandachtspunt is, is voor jongeren het stimuleren van het behalen van een startkwalificatie een punt van zorg. Vervolgens werden mogelijke samenwerkingsverbanden ter plekke verkend.

## De Vernieuwde Stad

De Vernieuwde Stad is een platform voor grote, grootstedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties met 21 aangesloten corporaties. Samen vertegenwoordigen deze corporaties bijna 30% van de sociale huursector in Nederland. De bestuurder van De Key was in 2009 één van de drie leden van het Dagelijks Bestuur.

De Vernieuwde Stad heeft een aantal vaste werkgroepen: ordening van de corporatiesector, stedelijke vernieuwing en investeren, prijsbeleid, fiscalisering, grondbeleid, CAO en werkgeverszaken. De bestuurder van De Key was in 2009 voorzitter van de werkgroepen CAO en werkgeverszaken en van de werkgroep Prijsbeleid.

De werkgroep CAO adviseerde de onderhandelingsdelegatie van Aedes en had zo een actieve rol bij het tot stand komen van de nieuwe CAO.

De werkgroep Prijsbeleid presenteerde in 2009 de publicatie Prijsbeleid in de woningmarkt: een nieuw evenwicht. Hierin wordt een voorstel gedaan tot fundamentele hervorming van de vraagondersteuning op de Nederlandse huur- en koopwoningmarkt.

Dit was ook één van de onderwerpen op het jaarlijkse symposium van De Vernieuwde Stad in november. Tijdens dit symposium werden scenario's geschetst, waarbij de investeringskracht van corporaties als motor voor de revitalisering van wijken, hervorming van de woningmarkt en de omvang van de sociale huursector ter sprake kwamen. De bijdragen van de sprekers zijn gebundeld in de publicatie Nieuwe kansen voor de volkshuisvesting Agenda 2010-2015.

## Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden

### Aedes

De Key speelt een actieve rol binnen de landelijke brancheorganisatie Aedes. De directeur-bestuurder is lid van de commissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties (VCAW), die in 2009 werkte aan de nieuwe branche-CAO.

### ROSV

De Key Zandvoort maakt deel uit van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV) samen met Ymere, Brederode,

Elan Wonen en Pré Wonen. Regionale zaken als zorg, welzijn en huisvesting voor bovenlokale doelgroepen worden in dit overleg afgestemd. Vanuit het ROSV is de woonruimteverdeling ondergebracht in de stichting Woonservice. De Key Zandvoort heeft zitting in de Raad van Commissarissen van Woonservice.

### AFWC

De Key is actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam door overleg te voeren met lokale overheden en organisaties en verricht onderzoek naar ontwikkelingen in de Amsterdamse volkshuisvesting. De Key participeert in diverse commissies van de Federatie.

## Internationale samenwerking

### Brasa

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

De stichting heeft zich ten doel gesteld om tot 2012 naast enkele koopwoningen ook 350 betaalbare huurwoningen te realiseren voor de Surinaamse bevolking in Suriname. Daarnaast zal Brasa kennis overdragen ten behoeve van de volkshuisvesting, een voorbeeldfunctie zijn op het gebied van revitalisering van de stad en woningaanbod voor remigranten vanuit Nederland creëren. Om deze doelen te verwezenlijken heeft Stichting Brasa de Woningstichting Sekrepatu in Paramaribo opgericht naar Nederlands model. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Commissarissen. Inmiddels zijn er 199 woningen opgeleverd en zijn circa 114 woningen in voorbereiding.

In 2009 is veel geïnvesteerd in de kennis op het gebied van projectontwikkeling. Daarnaast is de implementatie van het SG-automatiseringssysteem succesvol afgerond en is een start gemaakt met het beschrijven van de administratieve organisatie. Deze ontwikkelingen moeten het mogelijk maken dat Sekrepatu als een professionele organisatie in Suriname zal kunnen opereren.

Op 17 november 2009 heeft het bestuur van Brasa een besluit onder nummer 2009-006 genomen waardoor De Key samen met Rochdale en Stadgenoot de afzonderlijke leningen blijft garanderen die benodigd zijn om een totaal van 350 woningen in exploitatie te realiseren ten behoeve van de woningstichting Sekrepatu. Daarnaast is de toezegging gedaan om de toekomstige jaarlijkse exploitatietekorten te brutoeren door een storting in het Brasafonds van in totaal € 3,6 miljoen te voldoen. Het aandeel hierin voor De Key bedraagt op peildatum 1 januari 2010 maximaal € 1,2 miljoen tegen een rekenrentetarief van 4,5%.

De Key heeft in 2009 het bedrag van € 111.000 overgemaakt naar de Stichting Brasa. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 60.000 over het jaar 2008 en de dekking van de kosten in het Brasa werkapparaat over het jaar 2009 van € 51.000.

**Sint Maarten**

De Key ondersteunt de Sint Maarten Housing Development Foundation. Van een financiële relatie is geen sprake. De bestuurder van De Key heeft in 2009 een werkbezoek gebracht aan Sint Maarten. In vervolg daarop is advies uitgebracht over de inrichting van de woningregistratie, over governance en over de organisatiestructuur.

# Maatschappelijke aandachtsvelden

## Maatschappelijke ontwikkeling

Begin 2009 heeft De Key een ondernemingsplan Maatschappelijk Vastgoed opgesteld. De rol die De Key wilde innemen in het maatschappelijke middenveld diende nog verder uitgewerkt te worden. Daarvoor is medio 2009 een stakeholdersdialoog georganiseerd voor bestuurders van zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen en de gemeente. Eind 2009 is het besluit genomen tot een heroriëntatie van de activiteiten van De Key op gebied van maatschappelijke ontwikkeling. Door de gewijzigde koers en de financiële situatie van De Key is er maar beperkte ruimte voor initiatieven die aanvullend zijn op de kerntaken van de corporatie. Daarom is besloten dat De Key zich vooral gaat richten op buurtversterkende maatschappelijke projecten en op activiteiten in die buurten waar De Key veel bezit heeft. Het werken met preferente partners wordt losgelaten. De lokale behoefte in deze buurten zal het uitgangspunt zijn.

## Wonen en Zorg

### Woonservicewijken

#### *Woonservicewijken in stadsdeel Centrum*

Het afgelopen jaar is besloten de overleggen tussen zorgorganisaties, corporaties en het stadsdeel over de drie woonservicewijken in stadsdeel Centrum te bundelen. Het gaat om de woonservicewijken Czaar Peterbuurt, Jordaan-Haarlemmerbuurt en Plantage-Weesperbuurt. Onderwerpen die daarbij aan de orde zijn gekomen zijn het Laagland-advies, wandelroutes voor ouderen en mindervaliden en de situatie voor ouderen in hofjes. Ook is er een experiment gehouden waarbij ouderen uit de Jordaan eerder op de hoogte werden gebracht van vrijgekomen geschikte woningen van Eigen Haard in de Jordaan. Helaas was het aantal vrijgekomen woningen te klein om er conclusies aan te verbinden. Wel blijft de begeleiding van ouderen bij het zoeken naar een geschikte woning een belangrijk aandachtspunt van het woonserviceoverleg.

Voor De Key waren er alleen ontwikkelingen in de Czaar Peterbuurt. In het project De Keyzer wordt een dienstencentrum en kleinschalig groepswonen voor Amsta gerealiseerd. In 2009 is de bouw van start gegaan en zijn de contracten met Amsta en met de toekomstige gebruikers van het dienstencentrum getekend.

#### *Woonservicewijk Dapperbuurt*

De plannen voor renovatie of sloop/nieuwbouw van zorgcentrum De Gooyer zijn, na uitvoerig overleg met Cordaan en het stadsdeel, van de baan. Cordaan onderzoekt de mogelijkheden van het huisvesten van een andere doelgroep. Het streven blijft dat De Gooyer ook in de toekomst het kloppend hart van de woonservicewijk Dapperbuurt blijft.

### Opplussen

De Key heeft al een aantal jaar het beleid jaarlijks honderd woningen in de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen. Het afgelopen jaar bleek dat veel geschikte complexen al onder handen zijn genomen. In 2009 is het vervolg van de aanpak van Valkhof uitgevoerd. In dit complex zijn 156 woningen opgeplust. Daarnaast zijn er 31 woningen bij mutatie opgeplust. Het beleid is dat we in woonservicebuurten waar mogelijk onze woningen bij mutatie opplussen. In de woningen en het complex worden verschillende voorzieningen aangebracht, zoals o.a. een meerpuntsluiting, een videfoon en een rookmelder. Verder worden drempels verlaagd.

### Woon-zorgprojecten in Zandvoort

In april is een project met acht appartementen voor begeleid zelfstandig wonen voor verstandelijk gehandicapten opgeleverd. Daarnaast is gestart met de verbouwing van de Hoge Weg. De negentien appartementen worden geschikt gemaakt voor cliënten van Nieuw Unicum die zelfstandig willen wonen.

## Maatschappelijke opvang

#### *Model kleinschalig wonen*

Vanuit de zorg en de maatschappelijke opvang is grote behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen ten behoeve van beschermd wonen en groepswonen. De Key heeft een flexibel toekomstbestendig woonmodel uitgewerkt waarbij ook de extra kosten van deze vorm van flexibel bouwen inzichtelijk zijn gemaakt.

#### *Skaeve Huse*

Skaeve Huse geven onderdak aan mensen die niet te handhaven zijn in een woning of in de maatschappelijke opvang. Mensen die extreme overlast veroorzaken, meestal door een combinatie van drank- en drugsgebruik en psychische problemen.



In de Skaeve Huse krijgen zij een allerlaatste kans om niet op straat te belanden.

Uit de evaluatie van de Skaeve Huse Westerpark van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) komt naar voren dat het project goed functioneert. Daarom zijn met drie stadsdelen op bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd over uitbreiding. De locatie in Westerpark wordt opgeheven in verband met nieuwbouw in de Houthaven.

## Jeugd en Onderwijs

### Samenwerking met scholen

Een van de gebieden waarop De Key maatschappelijke inspanningen verricht is onderwijs en de jeugd. Scholen hebben vaak een centrale positie in de buurt. Met de daaraan gekoppelde voorzieningen kunnen scholen een sterke bijdrage bieden aan de kwaliteit van de stad en haar bewoners. De Key heeft afgelopen jaar met een aantal schoolbesturen gewerkt aan het opzetten van samenwerkingsverbanden. Eind 2009 moest een aantal initiatieven in verband met de economische recessie en veranderde focus van De Key worden stop gezet. Binnen de nieuwe strategie kiest De Key voor samenwerkingsverbanden met scholen in buurten waar we veel bezit hebben. Dit betekent dat het preferred partnership met een aantal scholen geen vervolg zal krijgen. In deze context is eind 2009 de samenwerking opgezegd met AMOS (Amsterdamse Oecumenische Scholengroep), ASKO (Amsterdamse Stichtingen voor Katholiek Onderwijs) en Amarantis.

### Dagelijks onderhoud KBA

De samenwerking met Stichting KBA (Katholiek, protestants en interconfessioneel primair onderwijs in Amsterdam) op het gebied van dagelijks onderhoud blijft wel bestaan. Vanaf 1 september 2008 verricht De Key het dagelijks onderhoud van acht basisscholen op elf locaties in Amsterdam. Dat betekent het verhelpen van technische problemen en het verrichten van kleinschalig onderhoud. Na een positieve evaluatie in september 2009 is besloten de samenwerkingsovereenkomst jaarlijks in september stilzwijgend te verlengen. Het onderzoek voor uitbreiding van tot het totale beheer (technisch, sociaal en facilitair) is stopgezet. Wel wordt nog gekeken of De Key ook het planmatig onderhoud voor KBA kan gaan doen.

### Bouwplannen

De Key was betrokken bij de planvorming voor een talentontwikkelingscentrum in De Baarsjes, bij de Rosa Boekdrukkerschool. Na een locatieonderzoek heeft De Key besloten zich uit de samenwerking terug te trekken. De mogelijke initiatieven liggen vooral op het terrein van welzijn en onderwijs, met weinig ruimte voor investeringen in vastgoed.

Met de Montessori Scholengroep Amsterdam (MSA) zijn gesprekken gevoerd over nieuwbouw van het Cosmicus Montessori Lyceum (CML). De Principaal onderzoekt de haalbaarheid van verwerving van een gebouw t.b.v. de onderwijshuisvesting van het CML. Ook heeft De Key een conditiemeting gedaan van schoolgebouwen van MSA ten behoeve van een meerjaren-onderhoudsplan.

## Leerwerktrajecten

### Het Pand

Goed opgeleide vaklieden zijn voor De Key van belang. Samen met het TEC-college, onderdeel van de Amarantis onderwijsgroep, is het leerwerkproject 'Het Pand' ontwikkeld. In 2009 zijn drie mutatiewoningen gerenoveerd door leerlingen van het TEC i.s.m. leermeesters van De Key.

### Cont1rfabriek

Eind 2009 is besloten de activiteiten van de Cont1rfabriek te staken. De maatschappelijke doelstellingen worden ruimschoots en met veel succes gehaald. Het is echter gebleken dat het produceren van containerwoningen tegen een marktconforme prijs niet haalbaar is. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een doorstart van het leerwerktraject.

### Jan Maijen School

Eind 2009 is besloten dat de studentenhuysvesting op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage gehandhaafd blijft. De invulling van de begane grond (800 m<sup>2</sup> bedrijfsnonroerend goed) wordt opnieuw bekeken. Er wordt onder andere gedacht aan een hotel of horeca met eventueel leer/werkervaringsplaatsen.

### Teamstages

In 2009 heeft een team van studenten uit verschillende studierichtingen stage gelopen bij De Key. Teamstages is een initiatief van Joop en Janine van der Ende en het ROC van Amsterdam. De studenten, bestaande uit 1 HBO'er en 4 MBO'ers, onderzochten de inzetbaarheid van medewerkers van De Key op vrijwilligersprojecten om de maatschappelijke positie van De Key in de stad te bevorderen. De stagiairs presenteerden verschillende vrijwilligersprojecten die aansluiten op de kerntaak van De Key.

### Academie van de Stad

De Key heeft door de Academie van de Stad een onderzoek laten verrichten naar de mogelijke functies van gebouw De Engel als ontmoetingsplaats voor de Czaar Peter Buurt. Vijftig studenten van de Hogeschool Amsterdam hebben hieraan gewerkt in het kader van hun minor 'creativiteit en innovatie'. Er zijn elf creatieve concepten gemaakt, waarvan er twee zijn geselecteerd voor nadere uitwerking.

## Duurzaamheid

De Key beschouwt het thema duurzaamheid als een belangrijk en vanzelfsprekend thema. De Key ontplooit verschillende activiteiten op het gebied van duurzaamheid. Veel activiteiten zijn inmiddels opgenomen in de werkprocessen.

### Kwaliteitslag woningen

De Key brengt stapsgewijs de hele woningvoorraad op een milieuvriendelijker niveau. Daarvoor worden diverse maatregelen genomen:

- Bij mutatieonderhoud wordt standaard een verbeteringslag uitgevoerd op gebied van duurzaamheid, comfort én veiligheid;

- Complexen worden planmatig onder handen genomen. Daarbij kunnen diverse maatregelen worden genomen zoals isolatie, HR++ glas, HR ketels en ventilatie.

### Energiezuinige woning

De Key heeft in 2009 een ruime driekamerwoning uit de jaren twintig zo gerenoveerd dat deze binnen de bouwtechnische mogelijkheden tot het hoogst haalbare energielabel gaat behoren. Dat betekent dat de woning is omgebouwd van energielabel D naar energielabel A. Uitgangspunt hierbij was dat de gebruikte technieken in de toekomst ook eenvoudig op andere woningen toepasbaar moeten zijn. Bij de renovatie zijn alleen duurzame materialen gebruikt. Met behulp van diverse elektronische toepassingen kan de bewoner zijn huis verwarmen, ventileren en verlichten. Bovendien wordt de bewoner zich hiermee bewust van zijn energieverbruik. De maatregelen moeten ervoor zorgen dat de uitstoot van CO<sub>2</sub> met minstens 40% afneemt ten opzichte van de huidige uitstoot. De Key streeft ernaar om samen met de bewoners van deze woning zelfs 80% vermindering te realiseren. Voor deze woning heeft De Key via een prijsvraag huurders gezocht die actief een steentje willen bijdragen aan een gezondere leefomgeving. Gedurende vijf jaar wordt het energieverbruik van de huurders gemeten. Een vakkundige jury heeft besloten wie uiteindelijk zijn intrek in de woning mocht nemen.

### Energielabels

In 2009 zijn voor bijna alle woningen de energielabels (pre-labels) bepaald. Per complex is van elk woningtype bij één woning het energielabel bepaald. Dat label is vervolgens (als pre-label) ook toegekend aan de andere woningen van hetzelfde type binnen het complex.

### FSC

De Key heeft het FSC-convenant ondertekend. FSC staat voor Forest Stewardship Council. Waar mogelijk wordt in onze projecten, dus nieuwbouw, renovatie en onderhoudswerkzaamheden, gebruik gemaakt van hout met het FSC-keurmerk. Daarnaast zijn we overgegaan op FSC-kopieerpapier en verschijnen enkele redactionele uitgaven van De Key op FSC-papier. Ook het nieuwe kantoormeubilair voldoet aan de eisen van het FSC en bij verbouwing van de bezoekershal is zo veel mogelijk gebruikgemaakt van FSC-hout.

### Mobiliteitsbeleid

De Key stimuleert medewerkers zo veel mogelijk gebruik te maken van openbaar vervoer of de fiets. Hiervoor hebben we bijvoorbeeld een fietsplan. Ook zijn duurzame scooters aangeschaft die gebruikmaken van oplaadbare lithium-batterijen. Deze scooters hebben geen CO<sub>2</sub>-uitstoot, zijn stil en reukloos en zuinig voor het milieu en in onderhoud.

Een aantal medewerkers heeft toch een auto nodig. Ook daarin proberen wij zo veel mogelijk aan het milieu te denken. Voor incidenteel gebruik zijn poolauto's beschikbaar. Nieuwe leaseauto's moeten voorzien zijn van een zuinig energielabel uit categorie A, B of C. Tenslotte zijn maatregelen getroffen om de auto's die op diesel rijden, waaronder onze busjes van de onderhoudsafdeling, te voorzien van een roetfilter.

Bij de vervanging van bedrijfsauto's wordt gekozen voor van auto's uit de zuinigheids categorie A.





# Organisatie

## Organisatiestructuur

Per 31 december 2009 bestaat de directie uit:

- De heer H. Pietersma, algemeen directeur a.i.
- De heer drs. R.H.A de Boer, directeur Financiën
- Mevrouw drs. H.M.A. van Duin, directeur De Principaal
- De heer ir. R. van Veen, directeur Wonen & Onderhoud a.i.

Eind 2009 zijn bij De Key 472 mensen in dienst op een totaal van 438,5 formatieplaatsen. Het ziekteverzuim kwam in 2009 uit op 4,4%. In 2008 lag dit percentage op 4,1% en in 2007 op 3,6%. In het sociaal jaarverslag wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in 2009, zoals een aantal beleidsontwikkelingen, scholing en opleiding, personeelsopbouw en personeelsverloop, ziekteverzuim en arbeidsvoorwaarden.

## Organisatieontwikkelingen

In 2009 heeft een aantal grootschalige wijzigingen plaatsgevonden binnen de organisatie. Er is afscheid genomen van vier directieleden en de ambitie die is uitgesproken met Stad in beweging is heroverwogen. We schakelen terug van een fase van groei naar een fase met de nadruk op beheersing en controle van interne processen. Net als andere corporaties heeft De Key last van de economische recessie. Meer dan ooit zal De Key zich concentreren op haar kerntaak: het bieden en beheren van goede en betaalbare huisvesting.

Deze koerswijziging heeft direct invloed op de werkzaamheden van de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling. Hoewel anderhalf jaar geleden vol enthousiasme is gestart met de inrichting van de afdeling, leidt de nieuwe strategische focus tot een heroverweging van de activiteiten op het gebied van maatschappelijke ontwikkeling. Deze activiteiten worden teruggebracht tot de taken die aanvullend zijn op onze kernactiviteiten. De afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling is inmiddels opgeheven. De betrokken medewerkers zijn ondergebracht bij andere afdelingen.

## Medewerkerstevredenheid

Het meten van de tevredenheid onder de medewerkers is een tweejaarlijks terugkerende activiteit in het kader van Woonbench. In 2009 zijn de uitkomsten van de meting uit 2008 gepresenteerd aan de organisatie. Onder de sterke punten van De Key valt het thema samenwerking. Ook oordelen de medewerkers positief over de sfeer en cultuur binnen de organisatie. De verbeterpunten zitten vooral op de thema's werkdruk, management en toekomst. Veel van de verbeterpunten komen terug in het onderzoek naar de werkdrukbeleving (zie volgende paragraaf).

Het medewerkerstevredenheidsonderzoek in Zandvoort heeft geleid tot acties die door de medewerkers zelf zijn geformuleerd. Samenwerking tussen afdelingen en de ontwikkeling tot een lerende organisatie zijn in een vestigingsbrede training omgezet. In die training worden de kernwaarden operationeel gemaakt en vertaald naar houding en gedrag.

## Veiligheid, gezondheid en welzijn

### Werkdrukbeleving

In 2008 is onderzoek gedaan naar de werkdrukbeleving onder de medewerkers van De Key. Naar aanleiding van dit onderzoek is een werkgroep geformeerd die in februari 2009 een rapport met aanbevelingen heeft aangeboden aan de directie. De directie heeft aangegeven dat ze bij een aantal van de aanbevelingen geen direct verband zag met het verlagen van de werkdruk. Dit hield in dat zij niet alle aanbevelingen zou opvolgen. Inmiddels waren al verbeteringen geconstateerd bij een aantal afdelingen. Bovendien is de verwachting dat de nieuwe strategische koers ook werkdrukvermindering zal bewerkstelligen. De ontwikkelingen van de laatste maanden zijn volledig gericht op het op orde krijgen van de interne processen en procedures. Dit ligt in lijn met de aandachtspunten die in het rapport naar voren zijn gebracht.

### Veilig werken op hoogte

Veiligheid en vooral veilig werken op hoogte is een continu aandachtspunt. Hieraan besteedt De Key aandacht door medewerkers (regelmatig) te trainen in veilig werken op hoogte. Er worden systemen aangebracht voor veilige daktoetreding in iedere situatie en bij elk complex. Bovendien eisen we van



aannemers dat zij de richtlijnen hanteren en controleren wij de toepassing daarvan.

Voor de daken die we regelmatig moeten betreden, bijvoorbeeld omdat er installaties staan, worden risico-inventarisaties gemaakt en worden permanente veiligheidsvoorzieningen aangebracht. Daarvoor is een raamcontract afgesloten.

## Ondernemingsraad

2009 was ook voor de Ondernemingsraad (OR) een bewogen jaar vol veranderingen. Begin 2009 is nog begonnen met het herijken van het meerjaren beleid op basis van de visie "Stad in beweging, beweging in de stad". De OR heeft ten aanzien van deze plannen haar bedenkingen geuit omtrent de brede doelstellingen en het ontbreken van een eenduidig financieel kader. De koers van De Key is aan het eind van 2009 sterk gewijzigd. De OR heeft moeten onderkennen, op basis van de haar verstrekte informatie, dat een ombuiging van beleid noodzakelijk is voor de continuïteit van de organisatie. Daarom heeft de OR haar steun uitgesproken aan dit beleid en aangegeven proactief mee te zullen denken over de richting die moet worden ingeslagen.

### Verkiezingen

In de zomer van 2009 waren verkiezingen voor nieuwe OR-leden uitgeschreven. Gezien de groei van de organisatie diende de OR te worden uitgebreid met 2 leden. Tevens waren er 2 plaatsen vacant vanwege het vertrek van twee leden. Er is een bescheiden campagne gehouden, dit mede omdat het een tussentijdse verkiezing betrof. Tot op heden heeft dit niet geleid tot een volledige bezetting. Gezien de onderbezetting en de hoge werkdruk binnen de OR is in 2009 een externe OR adviseur aangetrokken.

### Een greep uit de OR-werkzaamheden in 2009

- Positief advies: aanstellen van de nieuwe verzuimbegeleider Cohesie;
- Positief advies: toestemming voor het invoeren van de Verklaring Omtrent Gedrag als standaard onderdeel van de sollicitatieprocedure en indien relevant als toetsing bij het wijzigen van functie-inhoud tijdens het dienstverband van medewerkers;
- Positief advies: herhuisvestingsplannen voor o.a. de afdelingen BOG en Verkoop;
- Positief advies: nieuwe commissaris voor de Raad van Commissarissen;
- Positief advies: heroriëntatie bedrijfsonderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling;
- Positief advies: aanstellen van interim-bestuurder;
- Initiatief: op de agenda brengen van employability uren;
- Initiatief: op de agenda brengen van de wachtdienstregeling;
- Initiatief: vragen over afronding werkdrukonderzoek;
- Initiatief: opmerkingen over het meerjarenbeleidsplan;
- Tussentijdse verkiezingen voor het werven van vier nieuwe OR-leden.

## De Key Academie

In het kader van kennisuitwisseling tussen medewerkers organiseert De Key regelmatig een De Key Academie. Hierbij komt een actueel of belangwekkend onderwerp aan de orde op het terrein waarbinnen De Key actief is. Veelal worden externe deskundigen uitgenodigd om een inleiding te verzorgen. Medewerkers van De Key kunnen hiervan kennis nemen en met de inleiders discussiëren. In 2009 is drie keer een De Key Academie georganiseerd.

De Key Academie van maart had als thema '70.000 woningen erbij, De Key aan zet'. Uitgangspunt voor de discussie vormde het in november 2008 verschenen koersdocument van de AFWC '10 voor Amsterdam'. De publicatie is een bijdrage aan de discussie over de komende structuurvisie van de gemeente Amsterdam. In workshopverband werden programma's geformuleerd voor de inrichting van verschillende gebieden waarbij gekeken werd naar gewenste dichtheid en vertaling naar de verhouding te realiseren woningen, werken en andere voorzieningen.

De tweede De Key Academie in juni onder de titel 'BOG, alle kaarten op tafel!' ging over dilemma's bij het ontwikkelen van maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerend goed (BOG). Aanleiding voor dit onderwerp is verbreding van het taakveld van het ontwikkelen en beheren van bedrijfsonroerend goed door woningcorporaties. Ook dit keer werd gewerkt in workshops waarin deelnemers geconfronteerd werden met realistische dilemma's.

De derde De Key Academie in oktober ging over kenmerken van duurzame wijken: 'De duurzame proeftuin van De Key'. Duurzaamheid staat al geruime tijd hoog op de agenda van overheid, organisaties en bedrijven. De vragen Wat is duurzaamheid?, Hoe ziet een ultieme duurzaam ingerichte wijk eruit? en Welke rol kan een woningcorporatie hierin spelen? bepaalden de invulling van deze workshopmiddag.

# Financiële continuïteit

## Financieel beleid en beheer

Het financiële beleid van De Key staat duurzaam in dienst van de volkshuisvesting. Dit betekent dat de financiële continuïteit gegarandeerd dient te zijn zodat De Key ook op langere termijn maatschappelijke vraagstukken kan oppakken.

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

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

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

## Financieel overzicht (enkelvoudig)

De Key heeft voor haar interne sturing een aantal resultaatgebieden gedefinieerd. De resultaten verbijzonderd naar de resultaatgebieden waren voor 2009 als volgt (in duizenden euro's, enkelvoudig):

Tabel 19

Resultaatgebied	Jaarrekening	
	2009	2008
Portefeuilleresultaat	8.635	8.296
Dekkingsresultaat	-3.938	-1.795
(Des)investeringsresultaat	-58.896	-52.283
Mutatie actuele waarde	120.161	44.360
Resultaat deelnemingen	-46.206	-32.551
Vennootschapsbelasting	-9.662	2.233
<b>TOTAAL</b>	<b>10.094</b>	<b>-31.740</b>

Hieronder volgt een korte toelichting per resultaatgebied:

### Portefeuilleresultaat

Evenals voor 2008 is het De Key ook voor 2009 gelukt een positief portefeuilleresultaat te realiseren. Ten opzichte van 2008 is het resultaat hoger uitgekomen vanwege de hogere huuropbrengsten en de hogere toerekening van rente aan projecten in ontwikkeling.

Overigens zijn de huuropbrengsten in 2009 toegenomen vanwege het huurbeleid en vanwege de oplevering van nieuwbouw en transformatie. Ook is er veel nieuwbouw opgeleverd in de tweede helft van 2008; deze huren tellen nu een volledig jaar mee in de opbrengsten.

De bedrijfslasten zijn ook toegenomen. Dit is te verklaren door de vele initiatieven die De Key ontplooid op het gebied van bijvoorbeeld Maatschappelijk Ontwikkeling maar ook de inspanningen op het gebied van brandveiligheid en het energielabel(CO<sub>2</sub>-reductie) en invoering van het tracking-systeem om de onderhoudmonteurs beter te kunnen aansturen.

### Dekkingsresultaat

Met dit resultaatgebied wil De Key de kostenbeheersing van het werkapparaat optimaliseren, waarbij wordt gestreefd naar een resultaat nihil. Dit is in 2009 niet gelukt vanwege hogere kosten voor uitzendkrachten dan begroot, en lagere (interne) beheervergoedingen voor projectvergoedingen De Principaal en de ingewonnen advieskosten voor het verbetertraject.

### (Des)investeringsresultaat

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

Tabel 20 (Des)investeringsresultaat

Verkoop onroerende zaken	10,3
Overige waardeveranderingen Materiële Vaste Activa	-68,5
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	-0,7
<b>TOTAAL</b>	<b>-58,9</b>

In 2009 is een verkoopresultaat gerealiseerd van € 10,3 miljoen door de verkoop van 141 woningen en 5 parkeerplaatsen. In de begroting waren 150 te verkopen woningen opgenomen. Dit is fors lager dan de gerealiseerde opbrengsten 2008 (€ 20,5 miljoen) en is het gevolg van het mindere economische klimaat in 2009.

Belangrijk onderdeel van het (des)investeringsresultaat betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. In 2009 is € 5,1 miljoen als aanloopverliezen voorzien op projecten in een vroege ontwikkelingsfase. Daarnaast is € 10,4 miljoen gedoteerd aan de voorziening onrendabel vanwege de 'basis-kwaliteit projecten' in Zandvoort en € 53,8 miljoen vanwege projecten in Amsterdam. In onderstaande tabel worden enkele grote projecten gespecificeerd (in € miljoen):

**Tabel 21** Uitsplitsing voorziening onrendabel 2009

Project	Locatie	Dotatie
		voorziening
		2009
<i>Aanloopverliezen</i>		9,5
<i>Onrendabels</i>		
De Kiezel	Amsterdam	3,8
Kraaienes winkelcentrum	Amsterdam	23,0
Van Noordtstraat 7-9-11 transformatie	Amsterdam	2,6
Schellingpanden	Amsterdam	2,9
Louis Davids Carré	Zandvoort	7,8
6e Toren Stramanweg ZO	Amsterdam	2,4
DOK 94, Geuzenbaan Aankoop 94 SH+BOG	Amsterdam	1,8
Blaauwakenblok III (Oudezijds Voorburgwal)	Amsterdam	9,4
Nieuwbouw Wagenaarstraat	Amsterdam	2,3
Berkenstede maaiveld	Amsterdam	1,5
Basiskwaliteit Zandvoort	Zandvoort	10,2
Overig	Amsterdam	3,9
Onrendabel op Onderhoud	Amsterdam	6,0
Vrijval		-18,6
<b>TOTAAL</b>		<b>68,5</b>

Naast de dotatie aan de voorziening onrendabel heeft er in 2009 een vrijval van € 19,0 miljoen plaatsgevonden. Door wijzigingen in programma – van huur naar koop, van sociale huur naar markthuur, et cetera – en/of prijzen kan vrijval optreden. De vrijval in 2009 heeft betrekking op projecten in Amsterdam.

#### Mutatie actuele waarde

De Key stuurt op de actuele waarde van haar bezit, die haar oorsprong vindt in de bedrijfswaardeberekening voor de balanswaardering van het bezit. Voor 2009 bedraagt deze mutatie € 120,2 miljoen. Deze post wordt in de toelichting bij de jaarrekening uitgebreid toegelicht.

#### Resultaat deelnemingen

De Key heeft activiteiten met een volkshuisvestelijk karakter, met name projectontwikkeling, maar ook diensten aan derden, buiten de toegelaten instelling ondergebracht. Woonstichting

De Key is hier wettelijk toe verplicht. Het behaalde resultaat bedraagt € 46,2 miljoen negatief. In het hoofdstuk Deelnemingen worden de resultaten van de deelnemingen gesplitst weergegeven.

#### Vennootschapsbelasting

De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten en heeft naar aanleiding van de fiscale jaarrekening vastgesteld dat De Key € 9,7 miljoen moet afdragen.

#### Rente (risico) management

Het schuldrestant van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2009 € 1.234,8 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille is 4,64%. De duration is gemiddeld 9,99 jaar. De contante waarde van de cashflow van de leningen is € 1.079,6 miljoen met een disconteringsvoet van 6,0%.

In het afgelopen jaar is voor in totaal € 234,2 mln. aan nieuwe leningen opgenomen tegen een gemiddelde rente van 4,12%. Deze leningen hebben overwegend een looptijd van 50 jaar. In 2009 vond in totaal € 33,1 miljoen aan renteconversies plaats. Het gemiddelde rentepercentage van deze lening bedroeg voor conversie 1,22% en na wijziging 0,80%.

#### Investerings

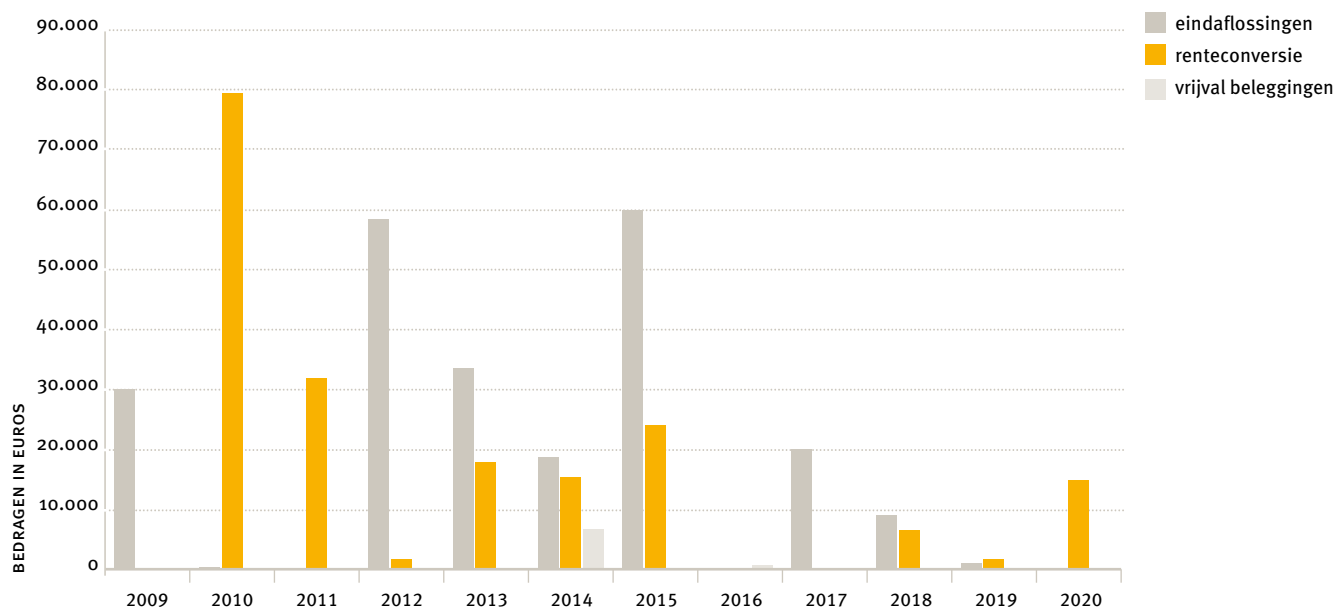
In 2009 is door De Key en haar dochters voor een bedrag van € 239 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Hiervan is het overgrote deel, € 168 miljoen, geïnvesteerd in onroerende zaken in ontwikkeling. De belangrijkste opleveringen (nieuwbouw en transformatie) betroffen Blok 52 op IJburg in Amsterdam en Bickerseiland in stadsdeel Centrum Amsterdam. Voor een beschrijving van de projecten zie hoofdstuk 5, Kwaliteit en samenstelling portefeuille.

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

#### Beleggingen

In het Treasury Beleidsplan is het beleid ten aanzien van de beleggingen vastgelegd. De grootste post is een lening verstrekt aan Far West ter hoogte van € 45,9 miljoen. De overige leningen U/G zijn verstrekt aan de eigen gelieerde stichtingen en in het kader van matching aan Centrada uit Lelystad. Ultimo 2009 bedroeg de nominale waarde van de deze vastrentende portefeuille € 19,8 miljoen. Het risicoprofiel van de portefeuille is defensief.

Figuur 4 Vervalkalender leningen O/G



Tabel 22

Geldnemer	Hoofdsom (€)	Eindwaarde (€) 31-12-2008	Eindwaarde (€) 30-12-2009	Rente %	Soort	Einddatum	Bezwaard van de hoofdsom
Stichting Loods 6	5.218.473	1.565.542	1.043.694	7	Lineair	01-12-2011	0
Stichting beheer Hoogte Kadijk	6.500.000	6.500.000	6.500.000	5	Fixe	01-05-2014	0
Centrada	11.600.000	11.600.000	11.600.000	2	Fixe	30-09-2025	0
Stichting Woonbench	36.000	0	36.000	1,8	Fixe	31-03-2014	0
Kantoorpand EMM	639.397	639.397	639.397	4,37	Fixe	31-12-2016	0

# Verbindingen en deelnemingen

## Verbindingen en deelnemingen De Key

### Algemeen

Indien personeel en / of bedrijfsmiddelen van Woonstichting Lieven de Key voor haar verbindingen en deelnemingen wordt ingezet, staat hiertegenover een reële vergoeding.

In de verbindingen waar Woonstichting Lieven de Key 100% van de aandelen in bezit heeft, is geen personeel in dienst.

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

### Lieven De Key BV

In 2007 is Lieven De Key BV opgericht. Woonstichting Lieven de Key, handelsnaam Woonstichting De Key, lees verder De Key, is enig aandeelhouder en bestuurder van deze vennootschap.

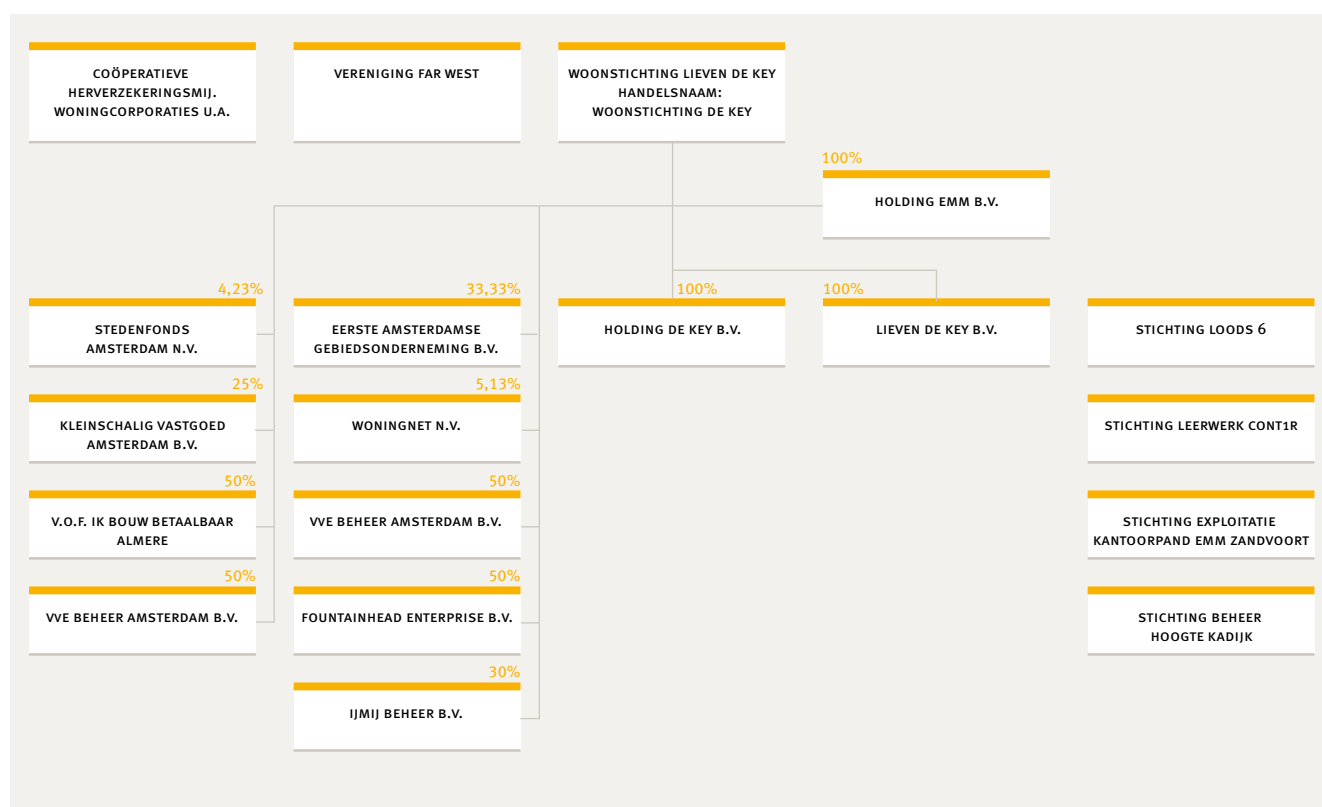
### Holding EMM BV

Holding EMM BV is opgericht in 2008. Woonstichting De Key is enig aandeelhouder en is tevens bestuurder van deze vennootschap.

### Stichting Beheer Hoogte Kadijk

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

Figuur 5 Lieven de Key Groep





**Albatros**  
Stadsdeel Noord





### **Stichting Loods 6**

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

### **Stichting Leerwerk Cont1er**

De stichting Leerwerk Cont1er is in 2008 opgericht met als doel het bieden van realistische werkervaring aan mensen met een handicap of mensen die anderszins een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. De Key benoemt de bestuurders van de stichting.

### **Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort**

Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort is in 1994 opgericht met als doel het exploiteren van een specifiek bedrijfspand te Zandvoort. De Raad van Commissarissen van De Key treedt op als bestuurder van deze stichting. Dit is een situatie die door de Raad van Commissarissen van EMM is vastgesteld c.q. goedgekeurd en bij de fusie is overgenomen door De Key. In 2010 zullen de statuten worden aangepast zodat de Raad van Commissarissen niet langer bestuurder is maar Woonstichting Lieven de Key.

### **Woningbouwvereniging Far West**

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

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

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

### **Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming BV**

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

### **Stedenfonds Amsterdam NV**

Stedenfonds Amsterdam NV houdt zich bezig met het verrichten van werkzaamheden op het gebied van het beheren en het exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere regis-

tergoederen in stedelijke gebieden. De Key is eigenaar van 4,23% van de aandelen.

### **Woningnet NV**

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

### **Kleinschalig Vastgoed Amsterdam BV**

Kleinschalig Vastgoed Amsterdam is in 2003 opgericht met als doel het (laten) ontwikkelen van kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed in Amsterdam. De Key bezit 25% van de aandelen.

### **VvE Beheer Amsterdam BV**

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

### **Ontwikkelingsmaatschappij New Deal BV**

De ontwikkelingsmaatschappij New Deal BV is in 1993 opgericht met als doel de ontwikkeling van de eilanden Borneo en Sporenburg. Deze eilanden zijn onderdeel van het oostelijk havengebied te Amsterdam. De Key is eigenaar van 33,34% van de aandelen. In 2009 heeft New Deal BV haar doelstelling gerealiseerd alsmede haar financiële verplichtingen voldaan. De BV is geliquideerd in 2009.

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

V.o.f. Ik bouw betaalbaar in Almere is in 2009 opgericht om 380 kopers met een inkomen beneden modaal de mogelijkheid te geven een woning in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. De financiering vindt plaats middels deelname in eigendom; dit betekent dat v.o.f. IbbA het gedeelte boven de financieringscapaciteit van de koper voor haar rekening neemt. De Gemeente Almere en De Key zijn vennoten voor 50% in deze vennootschap onder firma.

### **Fountainhead Enterprise BV**

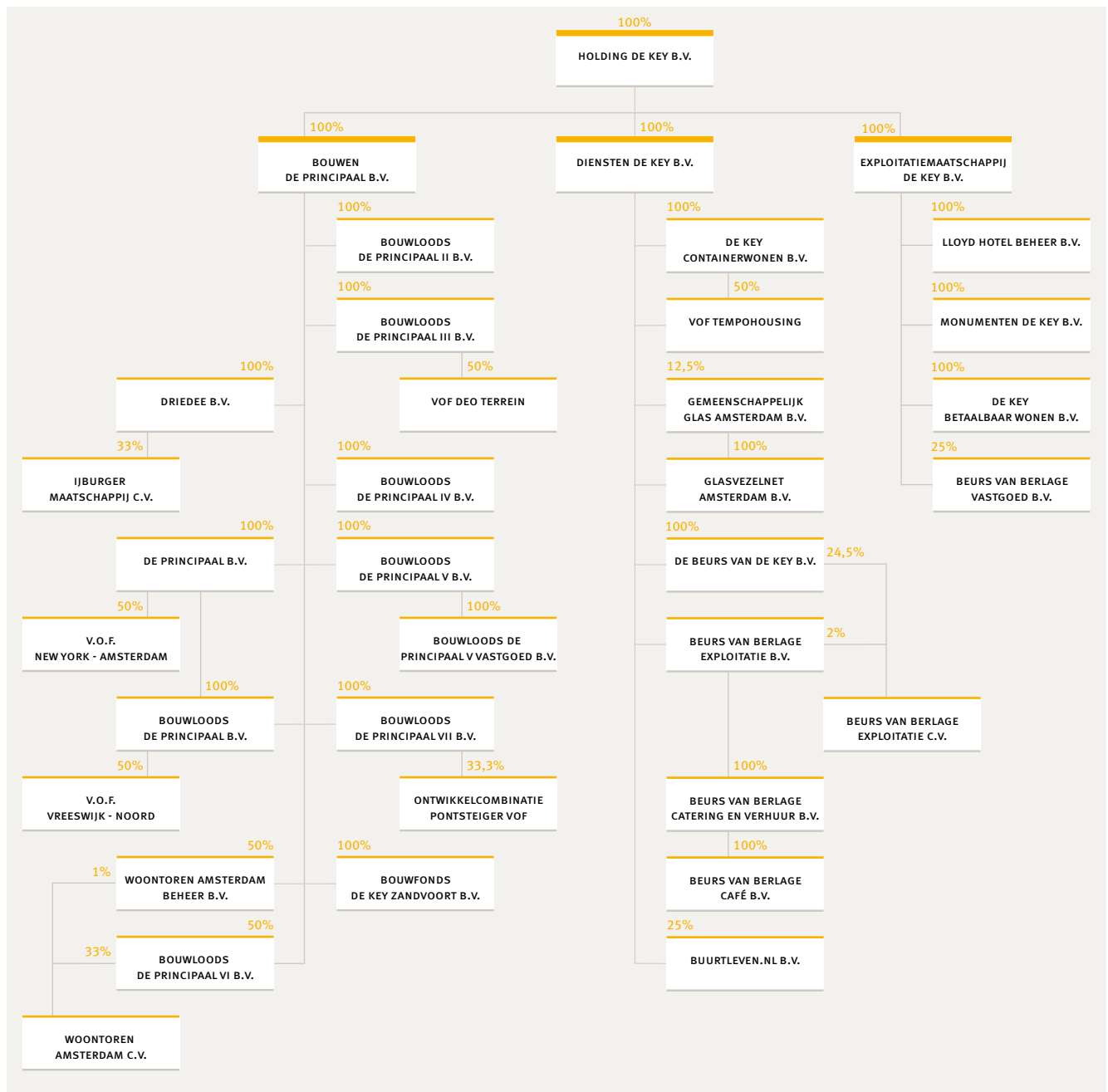
Fountainhead Enterprise BV betreft een vennootschap ten behoeve van de projectontwikkeling van Fountainhead in stadsdeel Zeeburg te Amsterdam. De Key en Woonstichting Eigen Haard bezitten ieder 50% van de aandelen.

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

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

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

Figuur 6 Holding De Key B.V.



als doel het verlagen van de totale risicokosten van de leden van de CHW u.a. CHW u.a. heeft 100% van de aandelen in de Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties NV.

#### IJ-mij Beheer BV

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

## Verbindingen en deelnemingen Holding De Key BV

### Algemeen

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

Voor de waardering van de verbindingen wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Voor de voorwaarden aan verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties wordt verwezen naar respectievelijk de toelichting op de post



leningen en de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen in de jaarrekening.

### **Holding De Key BV**

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

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

### **A. Diensten De Key BV**

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

#### *A.1. De Key Containerwonen BV*

De Key Containerwonen BV is in 2006 opgericht met als doel het (doen) ontwikkelen, het (doen) produceren en het (laten) verhandelen van woon- en/of bedrijfsruimten en/of overige ruimte in het algemeen en meer in het bijzonder ruimten welke zijn vervaardigd met containers en/of daarop gelijkende zaken alsmede het deelnemen en/of investeren in organisaties die met deze activiteiten verband (kunnen) houden. Diensten De Key BV is enig aandeelhouder. De Key is bestuurder.

#### *VOF Tempohousing*

Vennootschap onder firma Tempohousing is in 2006 opgericht met als doel het ontwikkelen van een product, inhoudende dat de vof in opdracht van derden, voorziet in het leveren, plaatsen, verhuren, beheren, verwijderen en opslaan en/of verkopen van wooncontainerunits ten behoeve van (tijdelijke) huisvesting en verhuur. De Key Containerwonen BV en Keetwoning BV zijn de vennoten in deze vennootschap onder firma. De samenwerking met VOF Tempohousing is beëindigd met in achtname van een opzegtermijn van zes maanden.

#### *A.2. Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV en Glasvezelnet Amsterdam BV*

Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV is in december 2009 verworven samen met drie Amsterdamse woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam. Diensten De Key BV bezit 12,5% van de aandelen in deze BV. De BV heeft als doel het deelnemen in- en financieren van Glasvezelnet Amsterdam BV. De gemeente Amsterdam bezit 50% van de aandelen en de vier deelnemende woningcorporaties bezitten de overige 50% van de aandelen.

Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV heeft een 100% dochter genaamd Glasvezelnet Amsterdam B.V. (voorheen Glasvezelnet Amsterdam Beherend Venoot BV). De vennootschap is in 2006 opgericht onder de naam Glasvezelnet Amsterdam Beherend Venoot BV met als doel het ontwikkelen en borgen van een open, vrij en op gelijkwaardige basis toegankelijke, hoogwaardige en toekomstvast communicatie-infrastructuur gebaseerd op glasvezel, met een maximale keuzevrijheid aan elektronische diensten en voorzieningen voor gebruikers. In 2009 heeft de naams- en structuurwijziging plaatsgevonden tot Glasvezelnet Amsterdam BV.

De aanvankelijk "experimentele" toestemming van de corporaties om deel te nemen in GNA is per 31 december 2009 door de minister van Wonen, Wijken en Integratie beëindigd. Per 1 januari 2010 hebben de betreffende corporaties een nieuwe toestemming van deze minister ontvangen voor onbepaalde tijd. Deze toestemming is vooral gebaseerd op het "proportionaliteitsbeginsel" (het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk mag niet hoger zijn dan de kosten die zouden zijn gemaakt indien de corporaties zelf glasvezel hadden aangelegd van de wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen). De corporaties kunnen naar verwachting voldoen aan deze nieuwe normering in 2010.

#### *De Key Infra BV en Glasvezelnet Amsterdam C.V.*

De vennootschap is in 2006 opgericht met als doel het doen aanleggen, onderhouden en beheren van een algemeen beschikbaar aansluitnet in de vorm van een passieve glasvezelnet-communicatie infrastructuur. Diensten De Key BV is enig aandeelhouder. Door de verwerving van Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV middels fusie met De Key Infra BV, in december 2009 is De Key Infra BV opgehouden te bestaan. De Key heeft in 2009 als bestuurder opgetreden van De Key Infra BV.

De Key Infra B.V. was venoot in Glasvezelnet Amsterdam CV. Door de verwerving van Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. is ook deze commanditaire vennootschap opgehouden te bestaan. Glasvezelnet Amsterdam CV had als doelstelling het ontwikkelen en het borgen van een open, vrij en op gelijkwaardige basis toegankelijke, hoogwaardige en toekomstvast communicatie-infrastructuur gebaseerd op glasvezel, met een maximale keuzevrijheid aan elektronische diensten en voorzieningen voor gebruikers, te beginnen in Amsterdam.

#### *A.3. De Beurs van De Key BV*

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

#### *Beurs van Berlage Exploitatie BV*

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



activiteiten overgenomen van de Beurs van Berlage Catering en Verhuur BV en daarmee de Beurs van Berlage Café BV. Het eigendom van het pand is ondergebracht in de Beurs van Berlage Vastgoed BV. De gemeente Amsterdam, Amvest Exploitatie Samenwerking met Derden BV, Diensten De Key BV en BMO Berlage Houdstermaatschappij BV zijn ieder voor 25% eigenaar. Voorts is de vennootschap behorend vennoot in de Beurs van Berlage Exploitatie CV.

#### *Beurs van Berlage Exploitatie CV (huurder/verhuurder)*

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

#### *A.4. Buurtleven.nl BV*

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

### **B. Exploitiemaatschappij De Key BV**

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

#### *B.1. Lloyd Hotel Beheer BV*

Lloyd Hotel Beheer BV is in 1999 opgericht met als doel het verlenen van diensten en het verrichten van werkzaamheden op het gebied van het beheren van onroerende zaken. Exploitiemaatschappij De Key BV is eigenaar van 100% van de aandelen. Het Lloyd Hotel was het laatst in gebruik als een oude jeugdgevangenis en is geworden tot hotel en horecagelegenheden. Het Lloyd Hotel wordt integraal verhuurd aan de exploitant Lloyd Hotel BV. De Key treedt op als bestuurder.

#### *B.2. Monumenten De Key BV*

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

#### *B.3. De Key Betaalbaar Wonen BV*

De Key Betaalbaar Wonen BV is opgericht in 2008 met als doel het – al dan niet samen met of voor rekening van derden –

verkrijgen, vervreemden, bezwaren en verhuren van onroerende zaken en andere registergoederen alsmede het verstrekken van adviezen over voorgaande zaken om het eigen woningbezit te bevorderen in de sociale koopsector. Exploitiemaatschappij De Key BV is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

#### *B.4. Beurs van Berlage Vastgoed BV*

Beurs van Berlage Vastgoed BV is opgericht in 2008 met als doel het in stand houden van monumenten en in het bijzonder het verkrijgen, beheren, exploiteren, restaureren en vervreemden van De Beurs van Berlage in de zin van de Monumentenwet.

De Exploitiemaatschappij De Key BV, Gemeente Amsterdam, Amvest Exploitatie Samenwerking met Derden BV en Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG BV zijn ieder voor 25% eigenaar.

### **C. Bouwen De Principaal BV**

Bouwen De Principaal BV is eind 2005 opgericht met als doel het voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, ontwikkelen, huren en verhuren van onroerende zaken en andere registergoederen. Holding De Key BV is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

#### *C.1. Driedee BV*

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

#### *IJburger Maatschappij CV*

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

#### *C.2. De Principaal BV*

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

#### *V.O.F. New York – Amsterdam*

Het betreft een vof ten behoeve van de projectontwikkeling van het project New York, Jacq. Veltmanstraat, in stadsdeel Slotervaart.

Het project is gerealiseerd en is thans nog in verkoop met enkele parkeerplaatsen.

#### *C.2.1. Bouwloods De Principaal BV*

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

#### *Vof Vreeswijk – Noord*

Het betreft een vof ten behoeve van de projectontwikkeling van Vreeswijk in de gemeente Nieuwegein.

#### *C.3. Bouwloods De Principaal II*

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

#### *C.4. Bouwloods De Principaal III BV*

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

#### *V.O.F. onder firma. (vof) Deo Terrein*

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

#### *C.5. Bouwloods De Principaal IV BV*

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

#### *C.6. Bouwloods De Principaal V BV*

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

#### *C.6.1. Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV*

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

#### *C.7. Bouwloods De Principaal VI BV*

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

#### *C.7.1. Woontoren Amsterdam Beheer BV*

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

#### *Woontoren Amsterdam CV*

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

#### *C.9. Bouwloods De Principaal VII BV*

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

#### *Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger V.O.F.*

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

#### *C.10. Bouwloods De Key Zandvoort BV*

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

## Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen

NB.

- De cijfers zoals gepresenteerd in de kolommen eigen vermogen, omzet, jaarresultaat, leningen en rekening courant zijn voor 100% (volledig) opgenomen;
- Voor de definities van de begrippen in de kolommen wordt verwezen naar de toelichting bij het dvi 2009;
- De onderstaande tabel is bij een aantal entiteiten gebaseerd op nog niet definitief vastgestelde jaarrekeningen.

**Tabel 23** Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen	Omzet	Jaarresultaat	Leningen	Rekening courant
		per 31-12-2009	2009	2009	per 31-12-2009	per 31-12-2009
Lieven de Key B.V. (FBI)	100%	13	0	-1	0	0
Holding EMM B.V. (FBI)	100%	117	0	-3	0	0
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100%	-752	376	-64	6.500	0
Stichting Beheer Loods 6 (op basis van actuele waarde)	100%	14.509	1.573	548	10.743	0
Stichting Leerwerk Cont1r	100%	-24	82	-9	0	0
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100%	69	56	10	639	0
Woningbouwvereniging Far West	36,8%	53.235	58.984	-20.976	475.176	0
1e Amsterdamse Gebiedsonderneming BV	33,3%	147	218	67	0	0
Stedenfonds Amsterdam NV	4,2%	68.734	3.257	-7.261	0	0
Woningnet NV	5,1%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam	25,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
VVE Beheer Amsterdam BV	50,0%	1.501	3.513	431	0	0
New Deal BV <sup>0)</sup>	33,3%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50%	85	13	-163	0	0
Fountainhead Enterprise B.V.	50,0%	17	802	0	0	-2.517
Coöp Herverzekeringsmij A'dam u.a.	13,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
IJ-mij beheer BV	30,0%	100	0	4	0	-15
Holding De Key BV (enkelvoudig)	100%	78.248	2.305	-38.709	0	0
Diensten De Key BV (enkelvoudig)	100%	1.195	23	-3.080	0	0
De Key Containerwonen BV	100%	-1.323	-100	-1.656	0	-31
Vof Tempohousing <sup>1)</sup>	50%	In De Key Containerwonen BV	In De Key Containerwonen BV	In De Key Containerwonen BV	In De Key Containerwonen BV	In De Key Containerwonen BV
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	12,5%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
De Key Infra BV <sup>#)</sup>	0%	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV
Glasvezelnet Amsterdam BV <sup>#)</sup>	0,00%	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV
Glasvezelnet Amsterdam CV <sup>#)</sup>	0,00%	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV	In GGA BV
De Beurs van De Key BV	100%	-1.355	0	-755	0	0
Beurs van Berlage Exploitatie BV	25,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Beurs van Berlage Exploitatie CV <sup>2)</sup>	24,5%	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Beurs van Berlage Catering en Verhuur BV <sup>2)</sup>	-	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Beurs van Berlage Café BV <sup>2)</sup>	-	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Buurtleven.nl BV	25,0%	1.244	0	-756	0	250
Exploitatiemaatschappij De Key BV (enkelvoudig)	100%	11.957	1.286	-8.337	0	-6.019
Lloyd Hotel Beheer BV	100%	5.666	1.200	-90	12.403	-3
Monumenten De Key BV	100%	-10.020	133	-7.129	0	-61

Vervolg tabel 23 'Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen'

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen	Omzet	Jaarresultaat	Leningen	Rekening courant
		per 31-12-2009	2009	2009	per 31-12-2009	per 31-12-2009
De Key Betaalbaar Wonen BV	100%	14	0	-1	0	0
Beurs van Berlage Vastgoed BV	25,0%	-11	1.908	56	23.282	0
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100%	7.826	0	-29.346	0	-5
Driedee B.V.	100%	14.812	33.950	3.976	0	-9
IJburgermaatschappij CV	33,33%	37.651	49.115	6.064	0	0
De Principaal B.V. (geconsolideerd)	100%	-29.378	66.493	-39.975	0	881
Vof New York-Amsterdam <sup>3)</sup>	50%	In cijfers DP	In cijfers DP	In cijfers DP	In cijfers DP	In cijfers DP
Bouwloods De Principaal BV	100%	1.525	-17	10	0	-32
Vof Vreeswijk-Noord <sup>4)</sup>	50%	-55	778	206	0	0
Bouwloods De Principaal II BV	100%	-33.746	47	-1.634	27.498	0
Bouwloods De Principaal III BV (geconsolideerd)	100%	-1.699	55	-1.712	16.250	0
VOF Deoterrein <sup>5)</sup>	50,0%	in cijfers DP III	in cijfers DP III	in cijfers DP III	in cijfers DP III	in cijfers DP III
Bouwloods De Principaal IV BV	100%	-12	191	4	0	0
Bouwloods De Principaal V BV	100%	13.430	13	729	0	0
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV	100%	14.106	723	756	2.477	-13
Bouwloods De Principaal VI BV	100%	-314	40	-181	0	0
Woonstoren Amsterdam Beheer BV	33,0%	72	0	5	0	0
Woonstoren Amsterdam CV	33,3%	-4.675	2.230	-6.183	0	0
Bouwloods De Principaal VII BV	100%	42	290	-6	0	-21
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF	33,3%	-4.045	1.979	-4.195	0	0
Bouwloods De Key Zandvoort BV	100%	759	375	-146	3.004	-344

#) Zie toelichting bij A.2 in hoofdstuk 12

o) Geliquideerd

1) geconsolideerd in Key Containerwoningen BV

2) geconsolideerd in De Beurs van De Key BV

3) geconsolideerd in De Principaal BV

4) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal BV

5) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal III BV

### Verenigingen van Eigenaren en overheden

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

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

### Organisaties

Eind 2009 is Woonstichting De Key vertegenwoordigd in, respectievelijk aangesloten bij, de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties;
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- De Vernieuwde Stad;
- Stichting Brasa;
- Woonbench.





# Kengetallen

# Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

	2009	2008
<b>1. Eigen vermogen</b>		
<i>Aantal verhuureenheden</i>		
Woningen en woongebouwen	25.724	26.156
Onzelfstandige eenheden	4.457	4.285
Garages/parkeerplekken	2.584	2.503
Winkels/bedrijfspanen	1.061	1.079
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	157	156
Beheer voor derden	3.830	3.759
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>344.304</b>	<b>376.044</b>
<i>Mutaties in bezit</i>		
Oplevering	450	1112
Aankoop	10	15
Verkoop	-102	-180
Sloop	-197	-178
Overig	-286	-68
<b>Totaal</b>	<b>-125</b>	<b>701</b>
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (357,37 euro en lager)	15.426	18.850
Betaalbaar (tussen 357,37 en 548,18 euro)	12.509	9.463
Duur (tussen 548,18 en 647,53) euro)	1.123	1.216
Boven liberalisatiegrens (647,53 euro en hoger)	1.123	912
<b>Totaal</b>	<b>30.181</b>	<b>30.441</b>
<b>2. Verhuur</b>		
<i>Verhuringen</i>		
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	10,12%	7,61%
Mutatiegraad onzelfstandige eenheden	23,23%	18,32%
Huurachterstand in procenten	1,02%	0,91%
Huurderving leegstand (% jaarhuur)	1,33%	1,28%
Huurderving oninbaar (% jaarhuur)	0,26%	0,29%

# Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

	2009	2008
<b>3. Kengetallen per verhuureenheid (in €)</b>		
<i>Balans</i>		
Materiële vaste activa *	46.217	40.756
Financiële vaste activa	4.709	3.689
Vlottende activa	4.887	3.579
Eigen vermogen	9.303	9.008
Voorzieningen	2.289	2.450
Weerstandsvermogen	11.592	11.458
Langlopende schulden	31.679	26.248
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen *	4.696	4.443
Onderhoudslasten *	1.205	1.193
Personeelskosten	732	620
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	428	405
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.466	1.493
Jaarresultaat	265	829
<b>4. Financiering (x € 1.000)</b>		
<i>Leningen, lang (inclusief kortlopend deel)</i>		
Schuldrestant per 1 januari	1.062.282	980.386
Bedrag aan aflossing (inclusief klim)	-61.776	-58.104
Bedrag aan nieuwe leningen	234.267	140.000
<b>Schuldrestant per 31 december</b>	<b>1.234.773</b>	<b>1.062.282</b>
Gemiddeld rentepercentage leningen	4,88%	4,85%
<i>Leningen, kort</i>		
Bedrag aan kasgeldleningen	111.300	136.100
Bankkrediet		465
<i>Beleggingen</i>		
Bedrag aan beleggingen	-	-
Bedrag aan liquide middelen	122.027	85.088
Gemiddelde vergoeding op beleggingen	0,00%	0,00%
<b>5. Solvabiliteit</b>		
Eigen vermogen / totaal vermogen	18,18%	20,47%
Weerstandsvermogen / totaal vermogen	22,66%	26,03%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	1,46	1,54

## Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

	2009	2008
<b>6. Liquiditeit</b>		
Current ratio	0,62	0,57
Quick ratio	0,55	0,52
<b>7. Rentabiliteit</b>		
Rentabiliteit eigen vermogen	2,85%	-9,22%
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,52%	5,86%
Rentabiliteit totaal vermogen	3,38%	1,51%
Netto huur / materiële vaste activa in exploitatie	9,51%	10,22%
<b>8. Overig</b>		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	439	385

\* exclusief vhe's in beheer

### Toelichting

#### Current ratio

vlottende activa / kortlopende schulden

#### Quick ratio

vlottende activa minus voorraden en onderhanden projecten / kortlopende schulden

#### Weerstandsvermogen

eigen vermogen plus voorzieningen

#### Rentabiliteit eigen vermogen

jaarresultaat / eigen vermogen einde boekjaar

#### Rentabiliteit vreemd vermogen

verschuldigde rente / langlopende schulden einde boekjaar inclusief kortlopende schulden

#### Rentabiliteit totaal vermogen

jaarresultaat plus verschuldigde rente / balanstotaal

# Geconsolideerde jaarrekening 2009



# Geconsolideerde balans per 31 december 2009 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2009	2008
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende zaken in exploitatie	1.610.565	1.419.461
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	35.416	49.075
1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	22.074	14.988
<b>Subtotaal</b>	<b>1.668.055</b>	<b>1.483.524</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
2.1 Te vorderen (BWS) subsidies	0	4.465
2.2 Andere deelnemingen	36.782	40.308
2.3 Latente belastingvorderingen	29.506	13.951
2.4 Overige vorderingen	63.831	63.345
<b>Subtotaal</b>	<b>130.119</b>	<b>122.069</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.798.174</b>	<b>1.605.593</b>
<b>Vlottende activa</b>		
3.0 Voorraden	38.492	41.593
4.0 Onderhanden projecten	143.194	155.649
<i>Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	10.471	6.084
Op participanten	2	663
5.2 Op andere deelnemingen	85	210
5.3 Op gemeenten	3.257	1.803
Overige vorderingen	10.666	4.203
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	707	8.865
5.5 Overlopende activa	2.450	2.047
<b>Subtotaal</b>	<b>27.638</b>	<b>23.875</b>
6.0 Liquide middelen	158.795	122.882
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>368.119</b>	<b>343.999</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.166.293</b>	<b>1.949.592</b>

# Geconsolideerde balans per 31 december 2009 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2009	2008
<b>Groepsvermogen</b>		
7.1 Kapitaal	0	0
7.2 Overige reserves	368.201	357.623
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>368.201</b>	<b>357.623</b>
<b>Voorzieningen</b>		
8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	15.269	3.016
Voorziening onrendabele investeringen	68.392	88.459
8.2 Overige voorziening	6.507	5.372
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>90.168</b>	<b>96.847</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
9.1 Leningen overheid	94.445	94.589
9.2 Leningen kredietinstellingen	1.171.766	969.736
Waarborgsommen	1.892	1.655
9.3 Overige schulden	578	605
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.268.681</b>	<b>1.066.585</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	356.167	342.774
Schulden aan gemeenten en rijk	153	20.753
Schulden aan leveranciers	23.592	9.254
10.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.448	4.522
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.645	2.182
Overige schulden	165	129
10.4 Overlopende passiva	50.073	48.923
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>439.243</b>	<b>428.537</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.166.293</b>	<b>1.949.592</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009

x € 1.000

	2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
11 Huren	150.948	143.751
Vergoedingen	13.883	13.035
Overheidsbijdragen	193	102
12 Verkoop onroerende zaken	10.352	20.496
13 Omzet projecten	27.928	4.265
14 Wijzigingen in onderhanden werk	69.257	72.455
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	9.138	6.062
15 Overige bedrijfsopbrengsten	8.498	10.138
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>290.197</b>	<b>270.304</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
16 Kosten projecten en onderhanden werken	91.224	68.282
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.594	1.703
17 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	75.636	73.136
Erfpacht	2.897	2.970
18 Lonen en salarissen	33.687	28.164
Sociale lasten	2.893	2.460
Pensioenlasten	5.067	4.190
19 Lasten onderhoud	41.577	41.365
20 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	47.872	29.866
21 Overige bedrijfslasten	52.994	46.096
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>356.441</b>	<b>298.232</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-66.244</b>	<b>-27.928</b>
<i>Financiële baten en lasten</i>		
22 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.807	16.532
23 Rentelasten en soortgelijke kosten	-61.032	-62.241
Saldo financiële baten en lasten	-40.225	-45.709
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-106.469</b>	<b>-73.637</b>
24 Belastingen	2.966	14.322
Resultaat deelnemingen	-5.835	-14.695
<b>Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiele vaste activa</b>	<b>-109.338</b>	<b>-74.010</b>
25 Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	119.916	42.124
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>10.578</b>	<b>-31.886</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2009	2008
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	-66.244	-27.928
Afschrijvingen	2.594	1.703
Resultaat deelnemingen	-5.835	-14.695
Mutatie werkkapitaal (excl. liq.middelen en kortlopende financiering)	14.683	-616
Mutatie voorzieningen	13.388	672
Waardeveranderingen materiële vaste- en vlottende activa	123.508	73.136
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>82.094</b>	<b>32.272</b>
Financiële baten	20.807	16.532
Financiële lasten	-61.032	-62.241
Belastingen resultaat	2.966	14.322
<b>Netto-kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>44.835</b>	<b>885</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings (on)roerende zaken	-239.078	-148.202
Desinvesteringen	43.317	7.286
Mutatie financiële vaste activa	-8.050	3.408
<b>Netto-kasstroom investeringsactiviteiten</b>	<b>-203.811</b>	<b>-137.508</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen geldleningen	234.267	140.611
Klim geldleningen	0	3.282
Aflossingen langlopende schulden	-32.381	-56.666
Vervroegde aflossing lopende schulden	0	26.214
Mutatie overige langlopende schulden	210	-25.908
Mutatie kortlopende financiering	-7.207	21.289
<b>Netto-kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>194.889</b>	<b>108.822</b>
<b>NETTO-KASSTROOM</b>	<b>35.913</b>	<b>-27.801</b>
<b>TOENAME GELDMIDDELEN</b>	<b>35.913</b>	<b>-27.801</b>

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## Algemeen

### Regelgeving

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

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

Voorzover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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

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

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle

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

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

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

## Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Woonstichting De Key en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

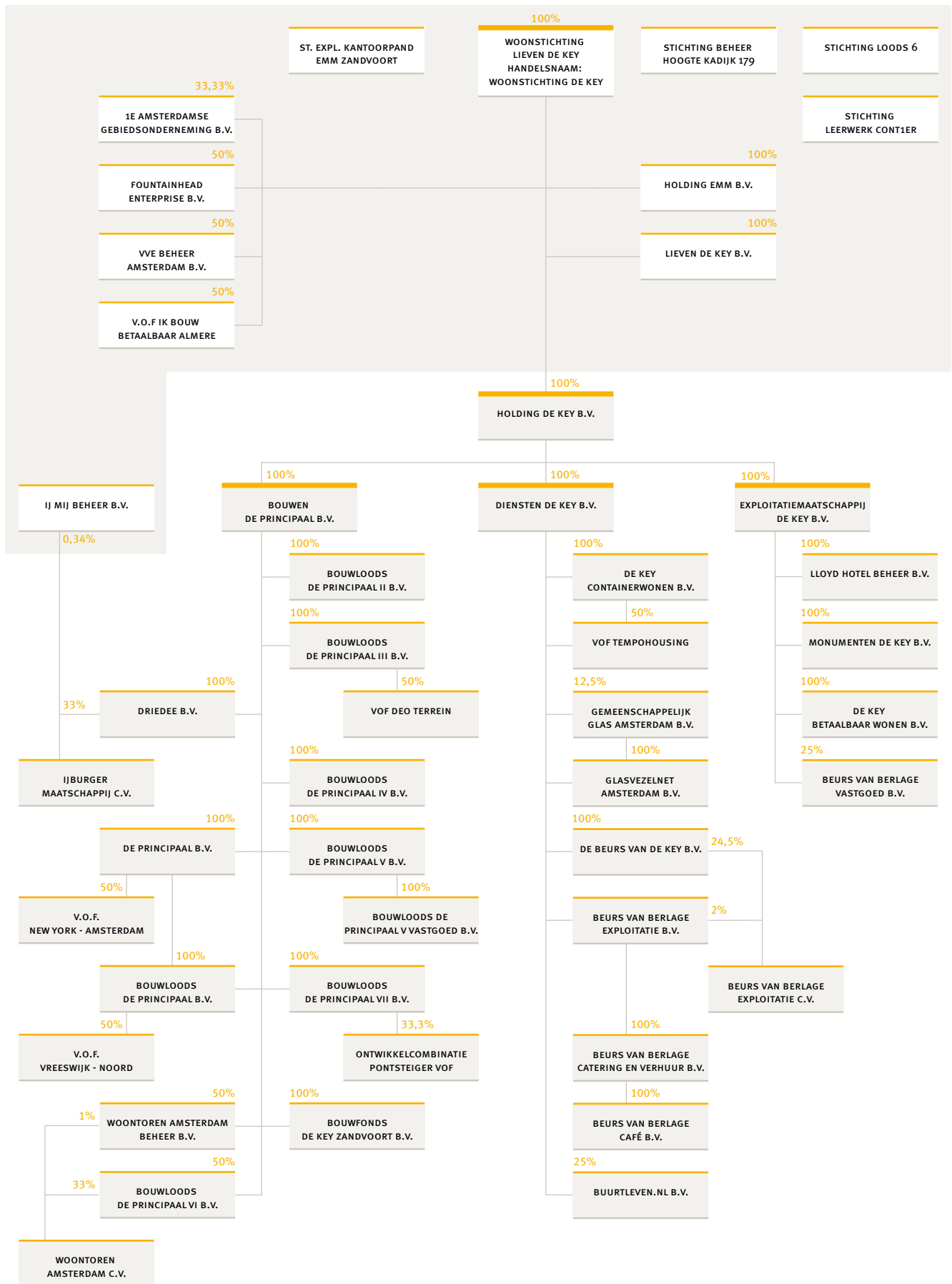
Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten (de zogenaamde joint ventures).

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de Groep gemaakte winsten.

De consolidatiekring is onderstaand schematisch weergegeven. In de geconsolideerde jaarrekening zijn ook de verenigingen van eigenaren opgenomen waarin Woonstichting De Key een meerderheidsbelang heeft.





## Financiële instrumenten

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

## Materiële vaste activa

### Onroerende zaken in exploitatie

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

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het verhuurbaar bezit en de kasstromen die voortkomen uit (woning)verkoop uit de zogenaamde verkoopvijver. Deze kasstromen zijn in tegenstelling tot de jaarrekening 2008 wel opgenomen in de bedrijfswaarde. De Key heeft in 2009 het verkoopbeleid geformaliseerd en vormt een onderdeel van de financiering van de toekomstige investeringen. Door deze formalisering zijn deze kasstromen voldoende concreet om ze toe te rekenen aan de complexen en voor een termijn van 5 jaar op te nemen in de bedrijfswaarde. De Key heeft 2.225 woningen geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.078

woningen binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 165,4 miljoen.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Het interne beleid en de bedrijfsvoering van De Key is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van marktgebieden. De verschillende marktgebieden bestaan uit clusters van buurten. Bij het samenstellen van de complexindeling is hierbij aansluiting gezocht.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters (zie tabel 23).

- huurharmonisatie oplopend tot 98% van de maximaal redelijke huur (2008: 98%);
- een rekenrente van 6,00 % (2008: 6,00 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2008: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 21 jaar (2008: 21,6 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2008: medio jaarmodel);
- restwaarde grond naar parameters van het CFV (2008: parameters van het CFV).

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

De contante waarde en de gehanteerde gemiddelden per verhuureenheid voor kosten en opbrengsten alsmede de contante waarde van de (des)investeringen zijn enkelvoudig in onderstaand overzicht opgenomen:

Tabel 24 Parameters bedrijfswaarde

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderiving				Onderhoudslasten		Variabele lasten	
	2009	2008	2009	2008	2009		2008		2009	2008	2009	2008
					Amsterdam	Zandvoort	Amsterdam	Zandvoort				
2009	1,20%	1,00%		1,38%			2,70%	1,00%	0,27%	3,00%	1,20%	1,00%
2010	1,00%	1,00%	1,26%	1,07%	3,00%	1,50%	2,40%	1,00%	1,25%	1,50%	1,00%	1,00%
2011	1,25%	1,31%	1,09%	0,99%	2,70%	1,40%	2,10%	1,00%	1,65%	1,94%	1,25%	1,31%
2012	1,50%	1,63%	0,92%	0,84%	2,40%	1,30%	1,80%	1,00%	2,05%	2,38%	1,50%	1,63%
2013	1,75%	1,94%	0,78%	0,77%	2,10%	1,20%	1,50%	1,00%	2,45%	2,81%	1,75%	1,94%
2014	2,00%	2,25%	0,69%	0,68%	1,80%	1,10%	1,50%	1,00%	2,85%	3,25%	2,00%	2,25%
2015	2,25%	2,25%	0,66%	0,67%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	2,25%	2,25%
2016	2,25%	2,25%	0,58%	0,55%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	2,25%	2,25%
2017	2,25%	2,25%	0,53%	0,53%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	2,25%	2,25%
2018	2,25%	2,25%	0,50%	0,56%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	2,25%	2,25%
2019	2,25%	2,25%	0,46%	0,56%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	2,25%	2,25%

Tabel 25

x € 1.000	2009		2008	
	Gem. per vhe <sup>1</sup>	Contante Waarde	Gem. per vhe <sup>1</sup>	Contante Waarde
Omschrijving				
Huurinkomsten	4.557	2.180	4.424	2.287
Huurderving	-129	-37	-113	-37
	<b>4.427</b>	<b>2.143</b>	<b>4.311</b>	<b>2.250</b>
Verkoopopbrengsten	981	172	0	0
Restwaarden <sup>2</sup>	1.400	12	1.678	27
Overige opbrengsten	164	67	63	29
Pers kosten tlv Onderh	141	61	120	56
Geactiveerde kosten	405	163	406	189
	<b>3.091</b>	<b>475</b>	<b>2.266</b>	<b>301</b>
Planmatig Onderhoud	-663	-237	-599	-255
Dagelijks Onderhoud	-540	-247	-584	-242
Zakelijke Lasten	-329	-147	-253	-128
Erfpacht	-63	-19	-70	-23
Personeelslasten	-975	-393	-1.050	-464
Bedrijfskosten	-453	-184	-280	-138
	<b>-3.024</b>	<b>-1.227</b>	<b>-2.836</b>	<b>-1.250</b>
Rentabiliteitswaardecorrectie <sup>3</sup>	4.633	155	2.045	70
Bedrijfswaarde (enkelvoudig) <sup>3</sup>	46.189	1.546	40.252	1.370
Bedrijfswaarde deelnemingen		64		49
Bedrijfswaarde (geconsolideerd)		1.610		1.419

1. de kasstroom gedeeld door het aantal verhuureenheden

2. bij restwaarden is de opbrengst van alle jaren gedeeld door het aantal verhuureenheden

3. de contante waarde gedeeld door het aantal verhuureenheden

In de bedrijfswaarde is begrepen de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt per complex toegerekend op basis van de bedrijfswaarde.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbesteding van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de parameters in de beoordelingssystematiek 2009 van het CFV. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en wordt vervolgens contant gemaakt.

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

### Onroerende zaken in ontwikkeling

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

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

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

### Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen gebaseerd op de economische levensduur.

De kantoorpanden worden volgens de annuïtaire methode afgeschreven op basis van een levensduur van 40 of 50 jaar. De onroerende installaties en overige roerende zaken worden volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van een levensduur van 3 tot 15 jaar.

### Financiële vaste activa

#### Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

#### Deelnemingen

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

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

## Voorraden

### Voorraden onderhoudsmaterialen

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

### Voorraad gronden

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

### Onderhanden projecten

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

Voor zover de projecten nog niet in uitvoering zijn genomen, zijn deze gewaardeerd tegen de directe kosten onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor niet-gedekte kosten en voor risico's.

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

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

De winstverantwoording wordt gelijkmatig met de productie van de verkochte woningen verantwoord. De omzet wordt verantwoord op moment van oplevering van het project. Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden werk.

Indien op projectniveau de vooruitontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

## Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

## Langlopende schulden

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## Bedrijfsopbrengsten

### Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonstichting De Key.

### Verkoop onroerende zaken

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

### Omzet projecten

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

### Wijziging in onderhanden werk

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

### Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

## Bedrijfslasten

### Kosten projecten en onderhanden werk

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

### Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

### Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder zijn de onroerende investeringen met betrekking tot onroerende zaken in exploitatie (aankopen en renovatie) en onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord.

### Personeelsbeloningen/pensioenlasten

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

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

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

### Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van

activeerbare kosten door het feit dat er niet wordt voldaan aan één van de volgende criteria:

- er is sprake van een waardeverhoging van het actief;
- er is sprake van kosten die verband houden met de initiële investering;
- de kosten zijn in relatie tot de aanschafprijs dermate hoog dat sprake is van een vervangingsinvestering.

## Belastingen

De belastingen over de resultaten omvatten zowel de op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen. De op korte termijn te verrekenen belastingen is de te verwachten belastingschuld over het resultaat voor belastingen rekening houdend met fiscale faciliteiten, waaronder de vaststellingsovereenkomst (VSO) en niet-afrekbare kosten, gebruik makend van de toepasbare belastingpercentages per balansdatum en eventuele aanpassingen van de belastingschuld met betrekking tot voorgaande jaren.

Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingrestitutie. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

Latente belastingen worden berekend op basis van de belastingpercentages die naar verwachting van toepassing zijn bij de afloop van de tijdelijke verschillen en de compensabele verliezen, tegen contante waarde (disconteringsvoet netto-rente van 3,5%). De tijdelijke verschillen wegens verkopen en projectresultaten zijn nominaal gewaardeerd.

### Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

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

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

# Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2009

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

<b>Actuele waarde 1 januari 2009</b>	<b>1.419.461</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Investerings	17.881
Desinvesterings	-2.766
Waardevermindering aankopen	-4.933
Overboeking van in ontwikkeling	109.576
Overboeking onrendabel van in ontwikkeling	-53.503
Waardeveranderingen	124.849
<b>Mutaties in de actuele waarde</b>	<b>191.104</b>
<b>Actuele waarde 31 december 2009</b>	<b>1.610.565</b>

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheids-garantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. De waarde van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 191 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren (bedragen x € 1.000):

<b>Bedrijfswaarde 2008</b>	<b>1.419.461</b>
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-97.098
Effect één jaar opschuiven	72.253
	-24.845
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Aangekocht bezit	18.152
Nieuwbouw bezit	17.276
Verkocht bezit	-2.929
Sloop en overige mutaties	-5.104
	27.395
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	3.328
Levensduur	30.577
	33.905
<i>Exploitatiewijzigingen</i>	
Mutatiegraad	4.876
Inrekenen verkopen	66.106
Zakelijke lasten	-9.471
Personeelskosten	52.384
Bedrijfskosten	-26.986
Overige opbrengsten	-17.653
	69.256
<i>Rentabiliteitswaarde</i>	
Autonome ontwikkeling	-6.727
Wijziging in lopende leningen	3.165
Nieuwe leningen	88.955
	85.393
<b>Totaal mutaties</b>	<b>191.104</b>
<b>BEDRIJFSWAARDE 2009</b>	<b>1.610.565</b>

## Autonome ontwikkeling € -24,8 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2009 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2009). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatiekasstromen uit 2008 wegvallen (- € 97,1 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 72,3 miljoen).

## Voorraadmutaties + € 27,4 miljoen

Er zijn verhuureenheden nieuw opgeleverd en aangekocht. In totaal genereert dit een bedrijfswaarde van € 35,4 miljoen. Er zijn 139 verhuureenheden verkocht met een waarde van € 2,9 miljoen.

Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 5,1 miljoen.

## Parameterwijzigingen + € 33,9 miljoen

Zowel de prijsinflatie als de bouwkostenindex zijn voor de jaren 2010 tot en met 2014 naar beneden bijgesteld ten opzichte van de verwachting van vorig jaar. Hierdoor is de contante waarde van de huren lager. Doordat de beheerkosten minder snel stijgen door de lagere prijsinflatie neemt de contante waarde van de beheerkosten af. De onderhoudslasten nemen af doordat de bouwkostenindex naar beneden is bijgesteld. Per saldo neemt de contante waarde toe met € 3,3 miljoen.

De levensduur is gestegen met een positief effect van € 30,6 miljoen.

## Exploitatie uitgangspunten + € 69,2 miljoen

De gemiddelde mutatiegraad is verhoogd waardoor de harmonisatie inkomsten met € 4,9 miljoen hoger uitvallen.

Als gevolg van het inrekenen van de verkopen voor de komende vijf jaar stijgt de contante waarde van de verkopen met € 117,9 miljoen. Daarnaast dalen de verwachte huuropbrengsten met € 60,4 miljoen in vergelijking met de situatie dat de eenheden werden doorgeëxploiteerd. Dit leidt ook tot een daling van de restwaarde opbrengsten van € 12,0 miljoen en minder exploitatiekasstromen voor een bedrag van € 20,6 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt per saldo toe met € 66,1 miljoen.

De zakelijke lasten (belasting, verzekering en erfpacht) nemen toe met € 9,5 miljoen.

De personeelskosten nemen af met € 52,4 miljoen als gevolg van het bevriezen van de kosten van het werkapparaat voor de komende vijf jaar. De bedrijfskosten nemen toe met € 26,9 miljoen door het inrekenen van hogere overige lasten ten opzichte van vorig jaar.



De overige opbrengsten nemen af met € 17,7 miljoen doordat rekening is gehouden met een lagere doorberekening van uren aan projecten.

## Rentabiliteitswaarde correctie + € 85,4 miljoen

Doordat er één jaarschijf afvalt neemt de correctie autonoom € 6,7 miljoen af. Door het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 92,1 miljoen. De nieuwe leningen zijn tegen een lager rentepercentage aangetrokken dan de gemiddelde discontovoet.

### 1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

x € 1.000

Bestede kosten per 1 januari 2009	118.671	
Cumulatieve waardevermindering	-158.055	
<b>Boekwaarde 1 januari 2009</b>		<b>-39.384</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	167.776	
Desinvesterings	-12.623	
Waardevermindering	-75.636	
Overboeking naar in exploitatie	-109.576	
Overboeking onrendabel naar in exploitatie	53.503	
Overboeking naar ten dienste van de exploitatie	-5.881	
Overboeking naar voorraad koopwoningen	-11.156	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>6.408</i>
<b>Boekwaarde 31 december 2009</b>	<b>-32.976</b>	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		
Bestede kosten per 31 december 2009	147.211	
Cumulatieve waardevermindering	-180.187	
<b>Boekwaarde 31 december 2009</b>		<b>-32.976</b>
Onroerende zaken in ontwikkeling	35.416	
Voorziening onrendabel	-68.392	
		<b>-32.976</b>

### Financiële vaste activa

x € 1.000

	2.1	2.2	2.3	2.4	Totaal
	Te vorderen BWS subsidies	Andere deel-nemingen	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	
<b>Stand 1 januari 2009</b>	<b>4.465</b>	<b>40.308</b>	<b>13.951</b>	<b>63.345</b>	<b>122.069</b>
Consolidatie	0	0	0	540	540
Investerings	0	2.400	0	686	3.086
Desinvesterings	0	-98	0	740-	-838
Tussentijdse resultaat gefuseerde deelnemingen	0	7	0	0	7
Vrijval/aflossingen	-4.647	0	0	0	-4.647
Bijgeschreven rente	182	0	0	0	182
Resultaat deelnemingen	0	-5.835	0	0	-5.835
Mutatie belastingvordering	0	0	15.555	0	15.555
<b>STAND 31 DECEMBER 2009</b>	<b>0</b>	<b>36.782</b>	<b>29.506</b>	<b>63.831</b>	<b>130.119</b>

### 1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	22.203	
Cumulatieve afschrijvingen	-7.215	
<b>Boekwaarde 1 januari 2009</b>		<b>14.988</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	3.799	
Overboeking van in ontwikkeling	5.881	
Afschrijvingen	-2.594	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>7.086</i>
<b>Boekwaarde 31 december 2009</b>	<b>22.074</b>	
Aanschaffingswaarde	31.883	
Cumulatieve afschrijvingen	-9.809	
<b>Boekwaarde 31 december 2009</b>		<b>22.074</b>

De taxatiewaarde van de kantoorpanden ten dienste van de exploitatie bedragen:

- Kantoorpand, Thomsonstraat 1, Zandvoort € 921.222
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 10.900.000
- Kantoorpand, Cruquiskade 45, Amsterdam € 865.000
- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 5.860.149

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

**2.2 Andere deelnemingen**

x € 1.000	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31-12-2009
Far West kapitaal, Amsterdam	36,8%	19.586
Woningnet N.V., Amsterdam	5,6%	348
IJburgermaatschappij C.V., Amsterdam	33,3%	12.549
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam BV, Amsterdam	25,0%	21
IJ-mij beheer BV Amsterdam, Amsterdam	30,0%	28
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Amsterdam u.a., Amsterdam	14,0%	391
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	12,5%	974
Stedenfonds Amsterdam N.V., Amsterdam	4,2%	2.885
		<b>36.782</b>

Betreffende de deelneming in Glasvezelnet Amsterdam BV geldt dat het Ministerie van VROM met brief de dato 17 februari 2006 nadere voorwaarden heeft gesteld aan de participatie. Tot het moment van de fusie (de dato 24 december 2009, zie hoofdstuk 12 Verbindingen en deelnemingen 1.2) zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Uw deelneming in Glasvezelnet Amsterdam BV is in financiële zin uitsluitend een participatie via aandelenkapitaal en omvat derhalve geen leningen of andere financiële constructies.
- Uw verbinding met Glasvezelnet Amsterdam BV is in bestuurlijke zin of anderszins zo beperkt, dat iedere aansprakelijkheid voor de corporatie voor schulden van Glasvezelnet Amsterdam BV is uitgesloten.
- Geen enkele vorm van staatsteun toevloeit naar de BV
- De participatie zich financieel beperkt tot ten hoogste 1% van het eigen vermogen per 31 december 2004 (€ 481.290.000).

Volgens de overeenkomst van de Commanditaire Vennootschap Glasvezelnet Amsterdam CV de dato 24 mei 2006 bedraagt de opeisbare kapitaalstorting van De Key Infra BV € 1.501.500. Tot en met 24 december 2009 is een bedrag van € 1.500.000 gestort. De Key Infra BV was een commanditaire vennoot in Glasvezelnet Amsterdam CV. Het verlies van Glasvezelnet Amsterdam CV was voor de commanditaire vennoten beperkt tot het bedrag van de maximaal opeisbare kapitaalstorting.

Diensten De Key BV neemt deel in Glasvezelnet Beherend Vennoot BV. De kapitaalstorting tot 24 december 2009 bedraagt € 1.500. Over 2009 wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan.

De samenstelling van de latente belastingvorderingen is als volgt:

**2.3 Latente belastingvorderingen**

x € 1.000	2009		2008	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	20.033	0	3.345	0
Compensabele verliezen	9.473	644	10.606	673
	<b>29.506</b>	<b>644</b>	<b>13.951</b>	<b>673</b>

De post latente belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering heeft naar verwachting een looptijd langer dan één jaar.

De latente belastingvordering die niet tot waardering is gebracht bedraagt € 700 miljoen.

**Vlottende activa**

**3.0 Voorraden**

x € 1.000	2009	2008
Onderhoudsmaterialen	307	840
<i>Voorraad grond</i>		
Aanschafwaarde	70.456	70.504
Voorziening	-32.271	-29.751
	<b>38.492</b>	<b>41.593</b>

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 79 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond onniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering van € 11,1 miljoen. In 2008 is voor € 13 miljoen een kleine 40 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied. Doordat de Gemeente Almere de planontwikkeling van Almere meer in de richting van Amsterdam wil laten plaatsvinden in plaats van de oost flank waar betreffende posities liggen blijkt uit de door DTZ/Zadelhoff uitgevoerde taxatie dat de gronden thans circa € 12,5 miljoen waard zijn.

Op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, is 7,8 ha grond verkregen. Naar verwachting zal hier

gedeeltelijk woningbouw kunnen worden gerealiseerd. Thans heeft het terrein een recreatiebestemming. De waardering heeft plaatsgevonden op basis van een taxatierapport van eind 2005 opgesteld door DTZ/Zadelhoff. Uit de hertaxatie van 2009 blijkt dat deze waarde van € 18,2 miljoen nog steeds actueel is.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft De Key in voorgaande jaren grondposities aangekocht voor € 11,8 miljoen. In 2008 is de grond getaxeerd voor € 8,0 miljoen. Uit de hertaxatie van 2009, uitgevoerd door DTZ/Zadelhoff blijkt dat de waarde € 7,3 miljoen bedraagt.

#### 4.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2009	2008
Kosten onderhanden werken	407.856	325.099
Gedeclareerde termijnen	-204.775	-154.914
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>203.081</b>	<b>170.185</b>
Projectvoorzieningen	-59.887	-14.536
	<b>143.194</b>	<b>155.649</b>

### Vorderingen

#### 5.1 Debiteuren

x € 1.000	2009	2008
Huurdebiteuren	3.609	3.551
Overige debiteuren	8.646	3.986
	12.255	7.537
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.784	-1.453
	<b>10.471</b>	<b>6.084</b>

De huurachterstand ultimo 2009 bedraagt 1,02% van de huren en vergoedingen over 2009 (2008: 0,91%)

#### 5.2 Vorderingen op andere deelnemingen

x € 1.000	2009	2008
Vereniging Far West	68	0
IJ-mij Beheer BV	14	14
New Deal	0	192
Overig	3	4
	<b>85</b>	<b>210</b>

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan één jaar.

#### 5.3 Gemeenten

x € 1.000	2009	2008
Vervallen termijnen BWS-subsidies	3.276	75
Enmalige bijdragen	257	1.924
Overige vorderingen	276	-196
	<b>3.257</b>	<b>1.803</b>

#### 5.4 Belastingen en sociale premies

x € 1.000	2009	2008
Omzetbelasting	63	8.192
Vennootschapsbelasting	644	673
	<b>707</b>	<b>8.865</b>

#### 5.5 Overlopende activa

x € 1.000	2009	2008
Nog te ontvangen rente	227	297
Overige overlopende activa	2.223	1.750
	<b>2.450</b>	<b>2.047</b>

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan één jaar.

#### 6.0 Liquide middelen

x € 1.000	2009	2008
Direct opvraagbaar: Kas- en banksaldi	158.795	122.882
	<b>158.795</b>	<b>122.882</b>

De kredietfaciliteit bedraagt ultimo 2009 € 114 miljoen.

### Eigen vermogen

#### 7.1 Kapitaal

x € 1.000	2009	2008
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### 7.2 Overige reserves

x € 1.000	2009	2008
Stand 1 januari	357.623	389.509
Uit resultaatbestemming	10.578	-31.886
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>368.201</b>	<b>357.623</b>

### Voorzieningen

#### 8.1 Voorziening latente belastingen

x € 1.000	2009	2008
Stand 1 januari	3.016	2.853
Dotatie	12.327	163
Onttrekking	-74	0
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>15.269</b>	<b>3.016</b>

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

Voor de toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de onroerende zaken in ontwikkeling.

8.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	2009	2008
Stand 1 januari	5.372	4.863
Dotatie	1.200	980
Onttrekking	-65	-471
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>6.507</b>	<b>5.372</b>

Overige voorzieningen

x € 1.000	9.1	9.2	Totaal
	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	
Schuldrestant per vervaldatum	94.589	969.736	1.064.325
Kortlopende schulden	20.899	40.910	61.809
<b>Stand 1 januari 2009</b>	<b>115.488</b>	<b>1.010.646</b>	<b>1.126.134</b>
<b>Mutaties</b>			
Opgenomen geldleningen	0	234.267	234.267
Contractaflossingen boekjaar	-20.890	-42.271	-63.161
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-20.890</b>	<b>191.996</b>	<b>171.106</b>
<b>Stand 31 december 2009</b>			
Schuldrestant per vervaldatum	94.598	1.202.642	1.297.240
Aflossingsverplichting komend jaar	-153	-30.876	-31.029
	<b>94.445</b>	<b>1.171.766</b>	<b>1.266.211</b>
Looptijd korter dan 5 jaar	92.102	194.515	286.617
Looptijd langer dan 5 jaar	2.496	1.008.127	1.010.623

De leningen zijn aangegaan ter financiering van de activa in exploitatie. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zich garant gesteld voor leningen met een schuldrestant van € 1.034,3 miljoen.

De gemiddelde rentevoet van de geldleningen bedraagt 4,88 %. In het jaar 2009 zijn nieuwe leningen aangetrokken c.q. opgenomen met een totale waarde van 234 miljoen. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar betreft de reguliere aflossingen.

Daarnaast zijn leningen met derden aangetrokken. Dit betreffen:

- Een lening tussen Bouwloods De Principaal II BV met de Fortis Bank ter financiering van de grond Wulpweg 5 te Zeewolde. De faciliteit staat vijf jaar ter beschikking tot wederopzegging vanaf de dato 27 december 2005. Verlenging van de looptijd met vijf jaar is uitsluitend mogelijk na wederzijdse goedkeuring. De rente bedraagt drie maands-Euribor plus een opslag van 0,75%. Ter zekerheid is een hypotheek van € 30 miljoen op de grond verstrekt en heeft verpanding van de rechten uit een conveniërende koop-/verkoopovereenkomst ter zake van de registergoederen, welke koop/verkoop zal plaats hebben op of omstreeks 31 december 2010 tussen Bouwloods De Principaal II BV en Woonstichting Lieven de Key (De Key).

- Rabobank heeft een drietal hypotheekleningen verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV. De rente is respectievelijk vast 3,9%, vast 4% en variabel op basis van drie maands-Euribor.
- Achmea en Rabobank/FGH hebben gezamenlijk een lening verstrekt aan Bouwloods De Key Zandvoort BV. Beide partijen hebben een hypotheek verkregen op de grond en de opstallen.
- Lloyd Beheer BV heeft een tweetal leningen met NRF-fonds. De leningen hebben een nominale waarde van € 3.302.632 en € 702.418. De looptijd bedraagt respectievelijk 20 en 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van respectievelijk 5% en 1,3%. Het Nationaal Restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening met een nominale waarde van € 702.418 is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam en de lening met een nominale waarde van € 3.302.632 is verstrekt onder garantie van Woonstichting Lieven de Key (De Key).
- Door de SNS bank is eind 2004 een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 ad € 12.000.000 alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. De lening is vervolgens doorgeleend aan Lloyd Beheer BV. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam, de vorderingen uit de huurovereenkomsten en achterstelling van de lening van Woonstichting Lieven de Key (De Key). Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De looptijd van de lening bedraagt 25 jaar. De verschuldigde rente bedraagt het Euribor tarief + 1%. De lening die is verstrekt door Woonstichting Lieven de Key (De Key) is bestemd ten behoeve van de financiering van de renovatie en afkoop van de erfpachtcanon. De rentevergoeding bedraagt 7% per jaar.
- Diensten De Key BV neemt voor 25% deel in Beurs van Berlage Exploitatie BV. Gedurende 2009 zijn de langlopende leningen van Beurs van Berlage Exploitatie BV, volledig afgelost. Dit betreft een lening van € 6.005 verstrekt door Heineken Brouwerijen en lening van € 73.500 verstrekt aan Beurs van Berlage Cafe BV door Maison de Boer.

9.3 Overige schulden

x € 1.000	2009	2008
Bruidschatten VvE's	578	558
Overige	0	47
	<b>578</b>	<b>605</b>

Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2009	2008
Kasgeldleningen	173.300	198.100
Bankkrediet	151.991	103.668
Aflossingsverplichting geldleningen	30.876	41.006
	<b>356.167</b>	<b>342.774</b>

### 10.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2009	2008
IJburgermaatschappij C.V.	7.448	3.078
Far West	0	1.196
Overig	0	248
	<b>7.448</b>	<b>4.522</b>

### 10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2009	2008
Omzetbelasting	17	652
Vennootschapsbelasting	97	148
Loonheffing	1.048	852
Bedrijfsvereniging	483	530
	<b>1.645</b>	<b>2.182</b>

### 10.4 Overlopende passiva

x € 1.000	2009	2008
Nog te betalen rente geldleningen	23.673	23.003
Te verrekenen met bewoners	4.867	4.356
Vooruitontvangen onderhoud derden in VVE's	9.959	12.181
Nog te betalen kosten	11.574	9.383
	<b>50.073</b>	<b>48.923</b>

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In december 2009 heeft De Key opdracht gegeven aan Deloitte Forensic & Dispute Services om enkele projecten en de handelswijze van betrokken medewerkers te onderzoeken. De eerste uitkomsten zijn in mei 2010 bekend geworden. Op basis van deze uitkomsten heeft De Key in 2010 aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening waren nog niet alle onderzoeken afgerond. De Key houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is.

Gezien de specifieke situatie waarin De Key zich bevindt, kan niet worden uitgesloten dat niet alle informatie over rechten en verplichtingen bekend zijn. De gevolgen van het mogelijk ontbreken van informatie op de jaarrekening 2009 kan derhalve ook niet worden bepaald. De Key houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is.

#### 403-verklaring

Holding De Key BV heeft 403-verklaringen afgegeven voor de onderstaande rechtspersonen:

- Exploitatiemaatschappij De Key BV.
- Bouwen De Principaal BV.
- Diensten De Key BV.

Bouwen De Principaal BV heeft een 403 verklaring afgegeven voor Bouwloods De Principaal V BV.

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

#### Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

#### Rechterlijke procedures & claims

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

#### Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Het CFV heeft in 2009 via een uiting aangegeven dat de corporaties komend jaar een bijdrage moeten betalen die wordt aangewend voor saneringsteun. De hoogte van deze bijdrage is op dit moment nog niet bekend. Deze verplichting is niet verwerkt in de jaarrekening.

#### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2009 € 46,4 miljoen (2008: € 39,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

#### Garantstelling VOF Vreeswijk-Noord

In deze vennootschap zit een project Vreeswijk – Noord. Vrijwel het gehele project is inmiddels gerealiseerd en verkocht op het laatste deel na. Dit betreft een kavel waarop een woongebouw moet komen van 69 woningen en 77 parkeerplaatsen. Totale investering is € 14,2 miljoen. Bouwloods De Principaal BV is vennoot in de vof en heeft zich verplicht om haar evenredig deel van de financiering te leveren ter grootte van het deelnemingspercentage van 50%. De Key staat garant voor nakomen van de verplichtingen in de vof.

Voor dit project zal een belegger gezocht worden en pas daarna worden gerealiseerd. Mogelijk zal de gemeente Nieuwegein in 2010 de vof verplichten tot grond afname. Daarmee is circa € 1,5 miljoen gemeoid. De financieringsvraag zal beperkt zijn.

#### Garantstelling IJburg Haveneiland en Rieteiland West

De Key neemt middels Driedee BV deel in de IJburgermaatschappij CV en heeft zich verplicht om via Driedee BV te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de CV kan nakomen. Driedee BV is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij CV. Deze CV ontwikkelt en realiseert pro-

jecten op IJburg West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Daarnaast zijn projecten in uitvoering en in voorbereiding. Het aandeel van Driedee BV in de totale verplichting van de IJburgermaatschappij CV is circa € 8 miljoen.

#### **Kredietovereenkomst Bouwloods De Principaal II BV**

Bouwloods De Principaal II BV heeft een kredietovereenkomst gesloten met Fortis Bank NV ter financiering van registergoederen gelegen aan de Wulpweg 5 te Zeewolde. De hoogte van het krediet is € 27,5 miljoen. De Key zal steeds zorg dragen voor voldoende financiële middelen in Bouwloods De Principaal II BV ter voldoening van de te betalen interest die voortvloeit uit de door middel van de kredietovereenkomst ter beschikking gestelde faciliteit. Daarnaast heeft De Key zich verplicht een overeenkomst te sluiten met Bouwloods De Principaal II BV waarin is vastgelegd dat eigendom van de registergoederen per 31 december 2010 zal overgaan tegen een minimale koopsom van de (restand) hoofdsom van het krediet plus eventueel achterstallige rente en kosten. Deze overeenkomst kan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de partijen en Fortis Bank NV eenmalig worden verlengd met vijf jaar tot 31 december 2015.

#### **Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing**

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met NV Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu. In 2009 bedroeg de rente en aflossing € 103.661. De schuldrestant per 31 december 2009 bedraagt € 4,1 miljoen.

Op 17 november 2009 heeft het bestuur van Brasa een besluit onder nummer 2009-006 genomen waardoor De Key samen met Rochdale en Stadgenoot de afzonderlijke leningen blijft garanderen die benodigd zijn om een totaal van 350 woningen in exploitatie te realiseren ten behoeve van de Woningstichting Sekrepatu. Daarnaast is de toezegging gedaan om de toekomstige jaarlijkse exploitatietekorten te bruteren door een totale storting in het Brasafonds van in totaal € 3,6 miljoen. te voldoen. Het aandeel hierin voor De Key bedraagt op peildatum 1 januari 2010 maximaal € 1,2 miljoen. tegen een rekenrentetarief van 4,5%.

#### **Garantstelling 'afname' Toren 6 Berkendaal, Berkenstede**

De Key is akkoord gegaan met het functioneren als achtervang voor dit project ten behoeve van haar eigen dochter De Principaal BV. In het project worden 56 koopappartementen en 48 parkeerplaatsen gerealiseerd voor in totaal € 12,6 miljoen.

#### **Garantstelling 'financiering' Deo terrein Haarlem**

Holding De Key BV staat borg - ten behoeve van de FGH bank - voor een bedrag van maximaal € 17,5 miljoen voor de door de vof Deo terrein verkregen financiering groot € 35,0 miljoen. AM Wonen is hoofdelijk aansprakelijk voor de andere € 17,5 miljoen van deze financiering. Ultimo 2009 is circa € 32,5 miljoen van dit krediet opgenomen.

#### **Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Houthavens**

Indien er onmiddellijk na vijf jaar (september 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 9,4 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 1,9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil. De gemeente (het stadsdeel) gedooft een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot en met augustus 2010.

#### **Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Wenckebachweg**

In de gesloten overeenkomst bij aanvang van de containerwoningen heeft de gemeente zich garant gesteld voor een exploitatietermijn van tien jaar. In eerste instantie heeft de gemeente Amsterdam tot mei 2010 de huidige lokatie toegewezen. De gemeente heeft mondeling medegedeeld dat verlenging van de termijn kan plaatsvinden tot 1 januari 2014. Indien de woningen op 1 januari 2014 weg moeten reestert een exploitatietermijn van één jaar. De gemeente heeft toegezegd om - in geval de woningen na mei 2010 op de huidige lokatie blijven staan - een tegemoetkoming in de kosten van De Key voor de noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen te geven van € 1 miljoen.

#### **Luycksterrein**

De Key staat garant voor de afname de 21 resterende parkeerplaatsen uit dit project. De garantstelling bedraagt ultimo 2009 € 0,6 miljoen.

#### **Blok 64**

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

#### **Garantstelling Bickersgracht VGT 102210**

De Key heeft een bankgarantie afgegeven aan de gemeente Amsterdam (Stadsdeel Centrum) in verband met de op te leveren staat van de openbare ruimte. Per 31 december bedroeg de bankgarantie € 25.000.

#### **Garantstelling Wateringse Binnentuinen Den Haag**

De Key heeft zich garant gesteld voor grondafname van € 37.500 voor het project Wateringse Binnentuinen fase 3 ten gunste van OCWV.

#### **Garantstelling Gilles van Ledenberchstraat 22**

De Principaal BV heeft zich garant gesteld voor € 0.3 miljoen in zake het project Gilles van Ledenberchstraat 22 ten gunste van Staddeel Westerpark.



**Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid**

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

**Far West**

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

**Aangegane investeringsverplichtingen**

De Key heeft ultimo 2009 voor een bedrag van € 170 miljoen aan aangegane verplichtingen.

# Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009

## 11 Huren

x € 1.000	2009	2008
Woningen en woongebouwen	138.774	131.619
Overige verhuureenheden	16.892	16.354
	<b>155.666</b>	<b>147.973</b>
Huurderving wegens leegstand	-4.718	-4.222
	<b>150.948</b>	<b>143.751</b>

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 2,16% (2008:1,40%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,68% (2008:0,97%). Tegenover de daling van leegstand transformatie, staat een stijging van de leegstand in verband met mutatieonderhoud.

## 12 Verkoop onroerende zaken

x € 1.000	2009	2008
Verkoopopbrengsten	28.431	33.465
Bedrijfswaarde	-15.399	-9.745
Verkoopkosten	-2.680	-3.224
	<b>10.352</b>	<b>20.496</b>

In 2009 zijn 139 woningen en vijf niet-woningen verkocht. (2008: 170 woningen en twaalf niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners.

## 13 Omzet projecten

x € 1.000	2009	2008
Omzet opgeleverde projecten	27.928	4.265
	<b>27.928</b>	<b>4.265</b>

Er zijn meer projecten opgeleverd en afgewikkeld ten opzichte van 2008.

## 14 Wijzigingen in onderhanden werk

x € 1.000	2009	2008
Geactiveerde kosten uitbesteed werk	91.224	68.282
Geactiveerde winst en overige kosten	5.961	8.438
Kostprijs opgeleverde projecten	-27.928	-4.265
	<b>69.257</b>	<b>72.455</b>

## 15 Overige bedrijfsopbrengsten

x € 1.000	2009	2008
Administratieve vergoedingen	2.682	4.092
Beheervergoeding Far West	2.207	2.475
Overige baten	3.609	3.571
	<b>8.498</b>	<b>10.138</b>

## 16 Kosten projecten en onderhanden werk

x € 1.000	2009	2008
Kosten projecten	91.224	68.282
	<b>91.224</b>	<b>68.282</b>

## 17 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

x € 1.000	2009	2008
	<b>75.636</b>	<b>73.136</b>

De post overige waardeveranderingen materiële vaste activa betreft het ten laste van het resultaat gebrachte onrendabele deel van de investeringen in de vastgoedportefeuille.

De toevoeging aan de voorziening heeft onder andere betrekking op aanloopverliezen projecten (€ 9,5 miljoen) en op de projecten Kameleon (€ 23,0 miljoen), Blauwvlakblok III (€ 9,4 miljoen), Louis Davids Carré (€ 7,8 miljoen), Tabakspannen (€ 4,9 miljoen), onrendabele investeringen in planmatig onderhoud in zowel Amsterdam als Zandvoort (€ 16,2 miljoen).

## 18 Lonen en salarissen

x € 1.000	2009	2008
Salarissen	21.112	17.948
Overige personeelskosten	12.575	10.216
	<b>33.687</b>	<b>28.164</b>

## 19 Lasten onderhoud

x € 1.000	2009	2008
Dagelijks onderhoud	21.028	20.555
Verbeteringen	1.336	605
Instandhoudingsonderhoud	22.261	22.572
Reeds verantwoord onder personeelskosten en overige bedrijfslasten	-3.048	-2.367
	<b>41.577</b>	<b>41.365</b>

## 20 Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa

x € 1.000	2009	2008
Afwaardering grondposities en onderhanden werk	47.872	29.866
	<b>47.872</b>	<b>29.866</b>

De post bijzondere waardeveranderingen vlottende activa betreft het ten laste van het resultaat gebrachte onrendabele deel van de investeringen in de vastgoedportefeuille. De toevoeging aan de voorziening heeft onder andere betrekking op de projecten Sterrenhof (€ 17,7 miljoen), Tabakspanen (€ 4,8 miljoen) en Sonneborn (€ 4,6 miljoen).

## 21 Overige bedrijfslasten

x € 1.000	2009	2008
A. Zakelijke lasten	26.049	23.448
B. Overige lasten	25.870	21.668
C. Mutatie overige voorzieningen	1.075	980
	<b>52.994</b>	<b>46.096</b>

### Zakelijke lasten

Belastingen	8.251	7.413
Verzekeringen	1.567	1.339
Exploitatielasten verrekenbaar met huurders	16.231	14.696
	<b>26.049</b>	<b>23.448</b>

### Overige lasten

Huisvestingskosten	3.461	2.379
Algemene kosten	13.088	13.794
Contributie Aedes / Federatie	295	276
Diversen	9.026	5.219
	<b>25.870</b>	<b>21.668</b>

### Mutatie overige voorzieningen

<b>VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN</b>	<b>1.075</b>	<b>980</b>
--	--------------	------------

## 22 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2009	2008
	<b>20.807</b>	<b>16.532</b>

Gedurende 2009 is € 14.029 rente geactiveerd op projecten (2008: € 11.681).

## 23 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2009	2008
	<b>-61.032</b>	<b>-62.241</b>

## 24 Belastingen

x € 1.000	2009	2008
	<b>2.966</b>	<b>14.322</b>

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2009	2008
Belastingen lopend jaar	0	0
Belastingen voorgaand jaar	-239	503
Mutatie latente belastingen	3.205	13.819
	<b>2.966</b>	<b>14.322</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%.

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

## 25 Mutatie actuele waarde

x € 1.000	2009	2008
	<b>119.916</b>	<b>42.124</b>

De mutatie actuele waarde is als volgt opgebouwd:

x € 1.000	2009	2008
Mutatie actuele waarde materiele vaste activa		
in exploitatie	120.161	44.360
Mutatie actuele waarde Holding De Key BV	-35	-1.399
Mutatie actuele waarde Stichting Loods 6	-210	-837
<b>TOTAAL</b>	<b>119.916</b>	<b>42.124</b>

# Enkelvoudige jaarrekening 2009

# Enkelvoudige balans per 31 december 2009 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2009	2008
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	1.546.406	1.369.799
Onroerende zaken in ontwikkeling	28.836	27.752
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	8.373	6.944
<b>Subtotaal</b>	<b>1.583.615</b>	<b>1.404.495</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen (BWS) subsidies	0	4.465
1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	79.230	30.670
1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.183	8.805
Andere deelnemingen	23.258	30.931
Latente belastingvorderingen	4.898	2.233
Overige vorderingen	63.832	63.887
<b>Subtotaal</b>	<b>179.401</b>	<b>140.991</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.763.016</b>	<b>1.545.486</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
Voorraden	7.653	10.190
<i>Onderhanden projecten</i>		
Onderhanden projecten	13.566	2.410
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.560	1.647
Op groepsmaatschappijen	458	2.166
Op andere deelnemingen	2.574	2.385
Op gemeenten	3.257	1.803
Overige vorderingen	9.694	3.661
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	3.732
Overlopende activa	25.384	23.693
<b>Subtotaal</b>	<b>42.927</b>	<b>39.087</b>
<i>Liquide middelen</i>		
Liquide middelen	122.027	85.088
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>186.173</b>	<b>136.775</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.949.189</b>	<b>1.682.261</b>

# Enkelvoudige balans per 31 december 2009 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2009	2008
<b>Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	0	0
2.1 Overige reserves	354.398	344.304
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>354.398</b>	<b>344.304</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingen	12.489	162
Voorziening onrendabele investeringen	68.392	88.458
Overige voorziening	6.329	5.021
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>87.210</b>	<b>93.641</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	91.283	91.283
Leningen kredietinstellingen	1.113.301	909.866
Waarborgsommen	1.666	1.461
Overige schulden	578	605
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.206.828</b>	<b>1.003.215</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	142.644	176.945
Schulden aan gemeenten en rijk	0	20.753
Schulden aan leveranciers	4.459	5.849
Schulden aan groepsmaatschappijen	111.398	119
Schulden aan andere deelnemingen	0	1.196
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.621	1.787
Overige schulden	0	12
Overlopende passiva	35.631	34.440
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>300.753</b>	<b>241.101</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.949.189</b>	<b>1.682.261</b>



# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2009

x € 1.000

	2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	147.044	140.061
Vergoedingen	13.876	13.035
Overheidsbijdragen	193	102
Verkoop onroerende zaken	10.329	20.463
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	9.138	6.062
Overige bedrijfsopbrengsten	9.260	10.873
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>189.840</b>	<b>190.596</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.285	1.468
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	68.521	71.061
Erfpacht	2.848	2.956
Lonen en salarissen	32.152	27.378
Sociale lasten	2.785	2.367
Pensioenlasten	4.922	4.068
Lasten onderhoud	41.300	41.102
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	704	1.685
Overige bedrijfslasten	48.973	42.708
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>204.490</b>	<b>194.793</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-14.650</b>	<b>-4.197</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.298	15.481
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.847	-57.066
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>-54.199</b>	<b>-45.782</b>
Belastingen	-9.662	2.233
Resultaat deelnemingen	-46.206	-32.551
<b>Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiele vaste activa</b>	<b>-110.067</b>	<b>-76.100</b>
Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	120.161	44.360
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>10.094</b>	<b>-31.740</b>

# Enkelvoudig kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2009	2008
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	-14.650	-4.197
Afschrijvingen	2.285	1.468
Resultaat deelnemingen	-46.206	-32.551
Mutatie werkkapitaal (excl. liq. middelen en kortlopende financiering)	112.700	8.121
Mutatie voorzieningen	13.635	320
Waardeveranderingen materiële vaste- en vlottende activa	69.225	71.061
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>136.989</b>	<b>44.222</b>
Financiële baten	16.298	15.481
Financiële lasten	-55.847	-57.066
Belastingen resultaat	-9.662	2.233
<b>Netto-kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>87.778</b>	<b>4.870</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings (on)roerende zaken	-176.387	-129.303
Desinvesteringen	15.399	7.525
Mutatie financiële vaste activa	-38.410	6.385
<b>Netto-kasstroom investeringsactiviteiten</b>	<b>-199.398</b>	<b>-115.393</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen geldleningen	234.267	140.417
Klim geldleningen	0	29
Aflossingen langlopende schulden	-30.832	-49.961
Vervroegde aflossing lopende schulden	0	26.214
Mutatie overige langlopende schulden	178	-36.386
Mutatie kortlopende financiering	-55.054	2.111
<b>Netto-kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>148.559</b>	<b>82.424</b>
<b>NETTO-KASSTROOM</b>	<b>36.939</b>	<b>-28.099</b>
<b>TOENAME GELDMIDDELEN</b>	<b>36.939</b>	<b>-28.099</b>

# Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

## Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

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

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2009	2008
De Key	10.094	-31.740
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-65	-51
Stichting Kantoorpand EMM	10	9
Stichting Leerwerk Cont1er	-9	-15
Stichting Loods 6	548	-89
<b>RESULTAAT VAN DE GROEP</b>	<b>10.578</b>	<b>-31.886</b>

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2009	2008
De Key	354.398	344.304
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-752	-688
Stichting Kantoorpand EMM	69	59
Stichting Leerwerk Cont1er	-24	-15
Stichting Loods 6	14.510	13.962
<b>VERMOGEN VAN DE GROEP</b>	<b>368.201</b>	<b>357.622</b>

# Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2009

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

<b>Financiële vaste activa</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>
<i>x € 1.000</i>	Deelneming in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen
Storting kapitaal	87.124	0
Vrijval/aflossingen	0	622-
Resultaat deelnemingen	-38.564	0
<b>STAND 31 DECEMBER 2009</b>	<b>79.230</b>	<b>8.183</b>

## Deelnemingen in groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31-12-2009
Holding De Key BV	100%	78.248
Lieven De Key BV	100%	13
Fountainhead Enterprise BV	50%	9
Eerste Amsterdamse Gebieds-onderneming	33,30%	49
Holding EMM BV	100%	117
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50%	43
VvE Beheer De Key het Oosten	50%	751
		<b>79.230</b>

## Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	Looptijd	Rente	Bedrag
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	1995-2014	5,00%	6.500
Stichting Beheer Kantoorpand EMM		4,37%	639
Stichting Loods 6	1996-2011	7,00%	1.044
			<b>8.183</b>

## Eigen vermogen

### 2.1 Overige reserves

<i>x € 1.000</i>	2009	2008
Stand 1 januari	344.304	376.044
Uit resultaatbestemming	10.094	-31.740
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>354.398</b>	<b>344.304</b>

## Overige vermeldingen

### Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf "Internationale Samenwerking", het Jaarverslag 2009.

### Werknemers

Eind 2009 bedraagt het aantal fte's 439 (2008: 393). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden:

<i>x € 1.000</i>	2009	2008
Ondersteunende diensten	88	74
Wonen	129	119
Bouwen	90	77
Vastgoedonderhoud	114	101
Maatschappelijke Ontwikkeling	18	14
<i>Subtotaal</i>	<i>439</i>	<i>385</i>
Vve Beheer	0	8
<b>TOTAAL</b>	<b>439</b>	<b>393</b>

### Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2009 bedraagt € 93.326 (2008: € 95.031).

### Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Op 19 mei 2010 heeft de Raad van Commissarissen het besluit genomen om de voormalig directeur De Principaal en de (voormalig) algemeen directeur met onmiddellijke ingang te ontslaan. Bovenstaande cijfers geven de situatie weer van 31 december 2009. Het rechtsfeit van mei 2010 kan consequenties hebben voor de uitkeringen bij beëindiging dienstverband.

**2009** (in €)

Functie	Belastbaar loon	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beëindigingen dienstverband	Duur dienstverband (in jaren)
Algemeen directeur	158.755	61.926	220.143	9,75
Directeur De Principaal	176.503	54.034	0	1,50
Directeur Wonen en Onderhoud	88.893	32.306	228.000	13,08
Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling	127.324	36.166	37.746	8,33
Oud-directeur De Principaal	146.322	36.353	100.000	5,75
Adjunct-directeur De Principaal	0	0	0	8,16

Het dienstverband met de algemeen directeur wordt in 2010 beëindigd.

Het dienstverband met de directeur Wonen en Onderhoud is in 2009 beëindigd.

Het dienstverband met de directeur Maatschappelijke Ontwikkeling is in 2010 beëindigd.

Het dienstverband met de oud-directeur De Principaal wordt in 2010 beëindigd.

**2008** (in €)

Functie	Belastbaar loon	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beëindigingen dienstverband	Duur dienstverband (in jaren)
Algemeen directeur	156.478	58.838	0	8,75
Directeur De Principaal	87.629	23.214	0	0,50
Directeur Wonen en Onderhoud	116.174	40.285	0	12,08
Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling	118.233	33.678	0	7,33
Oud-directeur De Principaal	156.358	38.793	0	4,75
Adjunct-directeur De Principaal	127.366	36.412	67.951	7,16

Het dienstverband met de adjunct-directeur is in 2008 beëindigd.

**Accountantshonoraria**

In het boekjaar zijn de volgende bedragen door KPMG Accountants ten laste van het resultaat gebracht

x € 1.000	KPMG Accountants	Overig KPMG	Totaal KPMG netwerk	x € 1.000	KPMG Accountants	Overig KPMG	Totaal KPMG netwerk
	2009	2009	2009		2008	2008	2008
Onderzoek van de jaarrekening	330	0	330	Onderzoek van de jaarrekening	62	0	62
Andere controleopdrachten	5	0	5	Andere controleopdrachten	5	0	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	12	Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	101	12	101	Andere niet controlediensten	0	32	32
	<b>436</b>	<b>12</b>	<b>448</b>		<b>67</b>	<b>32</b>	<b>99</b>

Amsterdam, 29 juni 2010  
Woonstichting De Key

was getekend:  
algemeen directeur/bestuurder a.i.

was getekend:  
Raad van Commissarissen,

## Overige gegevens

### Gebeurtenissen na balansdatum

In december 2009 heeft De Key opdracht gegeven aan Deloitte Forensic & Dispute Services om enkele projecten te onderzoeken. De eerste uitkomsten zijn eind mei 2010 bekend geworden. Omdat bij één grondtransactie het ernstig vermoeden bestaat van mogelijke onregelmatigheden, heeft De Key strafrechtelijk aangifte gedaan tegen twee betrokken voormalige directeuren.

### Wettelijke winstverdeling

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

### Voorstel resultaatbestemming

In de jaarrekening 2009 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 10.094, is ten gunste van de overige reserves gebracht (in duizenden euro's).

### Accountantsverklaring

De accountantsverklaring is opgenomen op de volgende pagina.



# Accountantsverklaring

Aan: de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key)

## Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2009 van Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat

relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### Toelichting

Wij vestigen de aandacht op de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen in de toelichting van de jaarrekening, waarin de onzekerheid uiteengezet is met betrekking tot de volledigheid van de thans bij Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) bekende informatie en het eventuele effect daarvan op deze jaarrekening. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

### Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Amstelveen, 29 juni 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

K.G.P. Tegel RA