

liging Plafondschildering Loenermark E - Wijkvernieuwing Vogelbuurt/IJplein - Cont1rfabriek - Swammerdambuurt -
- blok 48 en 52 - Voorjaarsbeurt tuinen Jeruzalem - Spaarndammerbuurt - Samenwerking met scholen - Het Pand - Ve
orens - Kameleon - Transformatorhuisjes - Stichting Compubrain - Voedselbank - Ik bouw betaalbaar - Olympiakwartie
kenblok - De Keyzer - Project 1012 - Short Stay - Renovatie Sibbelpanden - GeWoonboot - Oog op het IJ - Valbeveiliging
oning Pieter Vlamingstraat - Stadslandgoederen - Renovatie Veemarkt - Sloop kraakpanden 1e Oosterparkstraat - blo
omus III - Buurtactiedag Gibraltarbuurt - Noordkop - Duurzame woning Nova Zemblastraat - Topsporthuis - K-torens - I
gebouw - Bergwijkpark - Labour Hotel - EMM wordt De Key Zergaan Zee - Individueel Nieuw Nood - Blaauwkenblok
ring Loenermark E - Wijkvernieuwing Vogelbuurt/IJplein - Oosterveld - St - Oosterveld - Oosterveld - Oosterveld - Oosterveld
jaarsbeurt tuinen Jeruzalem - Spaarndammerbuurt - Samenwerking met scholen - Het Pand - Westburgh en Domus III
ansformatorhuisjes - Stichting Compubrain - Voedselbank - Ik bouw betaalbaar - Olympiakwartier - Woonwerkgebouw
Project 1012 - Short Stay - Renovatie Sibbelpanden - GeWoonboot - Oog op het IJ - Valbeveiliging Plafondschildering
gstraat - Stadslandgoederen - Renovatie Veemarkt - Sloop kraakpanden 1e Oosterparkstraat - blok 48 en 52 - Voorjaa
ctiedag Gibraltarbuurt - Noordkop - Duurzame woning Nova Zemblastraat - Topsporthuis - Transformatorhuisjes - Trans

Jaarverslag en Jaarrekening 2008

Holding De Key B.V.



Jaarverslag 2008

Woonstichting De Key

Volkshuisvestingsverslag Woonstichting Lieven de Key

handelsnaam Woonstichting De Key

De Key

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Bericht Raad van Commissarissen.....	6
Bericht Raad van Commissarissen EMM.....	12
Verslag van de bestuurder	16
Nevenfuncties	17
Verklaring van het bestuur.....	17
1 De Key in vogelvlucht.....	18
2 Vitale wijken en buurten	19
2.1 Een goed woonklimaat.....	19
2.2 Gebiedsgerichte aanpak	19
2.3 Vogelaarwijken	24
2.4 Leefbaarheid.....	26
3 Maatschappelijke aandachtsvelden.....	29
3.1 Maatschappelijke ontwikkeling.....	29
3.2 Wonen en Zorg.....	29
3.3 Maatschappelijke opvang	31
3.4 Jeugd en Onderwijs	32
3.5 Studenten en Tijdelijke huisvesting.....	33
4 Een dynamische portefeuille	37
4.1 Omvang en ontwikkeling.....	37
4.2 Nieuwbouw	38
4.3 Transformatie	42
4.4 (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap.....	47
4.5 Verkoop bestaande bouw	48
4.6 Aankoop, acquisitie en uitruil	49
4.7 Stedenfonds	50
4.8 Onderhoud	51
4.10 Kwaliteit van de woningvoorraad.....	51
5 Een dynamische woningmarkt.....	54
5.1 Ontwikkelingen in Amsterdam.....	54
5.2 Woonruimteverdeling.....	54
5.3 Huurbeleid en prijsontwikkeling.....	55
5.4 Passend verhuren.....	56
5.5 Bijzondere verhuringen (buiten WoningNet om).....	59
5.6 Aanpak woonfraude en extreme overlast	60
5.7 Huurachterstanden en schuldhulpverlening	63
6 Overleg en samenwerking.....	64

6.1	Prestatieafspraken met gemeente Amsterdam	64
6.2	Stakeholders.....	65
6.3	Huurderskoepels.....	65
6.4	Bewonersparticipatie	66
6.5	De Bouwmaatschappij	68
6.6	De Vernieuwde Stad.....	69
6.7	Lokale en landelijke koepels	69
6.8	Internationale samenwerking	70
7	Kwaliteitsbeleid.....	71
7.1	Onderzoek naar kwaliteit van dienstverlening	71
7.2	MQM-kwaliteitslabel.....	71
7.3	Klachtenprocedure.....	72
7.4	Geschillencommissie	72
7.5	De Key Academie.....	73
8	Duurzaamheid.....	75
9	Organisatie.....	77
9.1	Werkorganisatie en personeel	77
9.2	Organisatieontwikkelingen Zandvoort	78
9.3	De ondernemingsraad	80
10	Financiële continuïteit.....	82
10.1	Financieel beleid.....	82
10.2	Financieel overzicht (enkelvoudig).....	82
10.3	Rente (risico) management.....	84
10.4	Investerings.....	84
10.5	Beleggingen.....	84
10.6	Meerjarenprognose.....	85
11	Verbindingen en deelnemingen.....	87
11.1	Verbindingen en deelnemingen	87
11.2	Verbindingen en deelnemingen (dochters).....	89
	Algemene gegevens.....	99
	Jaarrekening.....	101
	Kengetallen.....	102
	Geconsolideerde Jaarrekening 2008	106
	. Balans per 31 december 2008 (na winstbestemming).....	107/108
	. Winst- en verliesrekening over 2008	109
	. Kasstroomoverzicht	110
	. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	111
	. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2008	120
	. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008.....	133
	Enkelvoudige Jaarrekening 2008	138
	. Balans per 31 december 2008(na winstbestemming).....	138/139
	. Winst- en verliesrekening over 2008	141
	. Kasstroomoverzicht	142
	. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	143
	. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2008	144
	Accountantsverklaring	148

Voorwoord

De Key is in beweging. In 2008 al 140 jaar. Dit hebben we gevierd met onze bewoners door een wijkactiedag op vier verschillende plaatsen in Amsterdam. Onder het motto 'De Key zet de bloemen buiten' staken alle medewerkers hun handen uit de mouwen op een van deze vier locaties. Er was een feestelijk programma voor jong en oud met kindertheater, springkussen en live muziek. Medewerkers van de afdeling Service Onderhoud knapten extra klusjes voor bewoners op, andere collega's prikten papier en gaven rondleidingen door de buurt.

De Key blijft ook in beweging. Op verschillende fronten maken we een grote dynamiek door. Ons werkveld verbreedt zich, omdat we daar zelf voor kiezen, maar vooral ook omdat de maatschappij daarom vraagt. Met ons koersdocument *Stad in beweging*, hebben we een visie op deze ontwikkelingen geformuleerd. In zeer inspirerende sessies met medewerkers, adviesraad en met diverse stakeholders werd de nieuwe strategie op papier gezet. Hierin profileert De Key zich nadrukkelijk als een maatschappelijk ondernemer die een middenpositie wil innemen tussen 'markt' en 'overheid'. Juist op het gebied van maatschappelijk ondernemen heeft De Key kwaliteiten die we verder willen uitbouwen.

Helemaal nieuw is de visie en de strategie natuurlijk niet. De Key kan bouwen op ruime ervaring met investeringen in leefbaarheid, voor bijzondere doelgroepen en ten dienste van mensen in buurten en wijken. In dit jaarverslag leest u hoe De Key ook in 2008 heeft gewerkt aan alle aspecten die te maken hebben met onze brede opvatting van maatschappelijk ondernemen. Tevens zijn alle financiële gegevens in dit verslag opgenomen, inclusief de gegevens van de vestiging Zandvoort, waarmee De Key per 31 december 2008 is gefuseerd. Dit verslag is dan ook met name bedoeld voor onze formele verantwoording en voor wie graag meer wil weten. Daarnaast verschijnt ook een beknopter verslag waarin met beelden en tekst wordt ingezoomd op een aantal hoogtepunten van 2008.

Ik hoop van harte dat u geïnspireerd raakt door dit verslag van onze activiteiten en projecten. Wilt u erover doorpraten en onderzoeken of samenwerking met De Key ook voor u interessant is, dan nodig ik u van harte uit om contact met ons op te nemen. Want maatschappelijk ondernemen, dat doe je samen.

Jaap van Gelder
Algemeen directeur Woonstichting De Key

Bericht Raad van Commissarissen

Hierbij bieden wij u de jaarrekening 2008 aan van Woonstichting De Key en het verslag van het bestuur. Met de door het bestuur vastgestelde en door KPMG Accountants gecontroleerde jaarrekening 2008 kan de Raad van Commissarissen zich verenigen; wij hebben de jaarrekening 2008 aldus goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de door Woonstichting De Key behaalde resultaten gedurende het afgelopen jaar. Op verschillende manieren heeft De Key bijgedragen aan een vitale stad, waar mensen goed en betaalbaar kunnen wonen in gevarieerde, leefbare wijken en buurten.

Fusiebesprekingen

Een belangrijk thema dit jaar was de fusie met Eendracht Maakt Macht (EMM) uit Zandvoort. De Raad is hierbij intensief betrokken geweest en vormde vanaf 17 september tevens de Raad van Commissarissen van EMM. Naast besluitvorming over de fusie zelf zijn gerelateerd daaraan ook de nieuwe statuten van de fusiecorporatie en van de Raad van Advies EMM, die als taak de maatschappelijke verankering in Zandvoort heeft, aan de orde geweest. Met de fusie met EMM heeft De Key de volkshuisvestelijke opgave in Zandvoort veiliggesteld en tevens een impuls gegeven aan haar regionale ambitie.

Maatschappelijke prestaties

Het zichtbaar maken van de maatschappelijke prestaties is voor de Raad een belangrijk thema. De Raad vindt de maatschappelijke jaarrekening zoals die door De Key is opgezet voor de Spaarndammerbuurt een goede stap. De maatschappelijke component dient ook tot uitdrukking te komen in begroting en jaarrekening en er wordt gezocht naar een goede systematiek om dit meetbaar te maken. De Raad volgt de ontwikkeling van De Key op dit terrein nauwgezet. Gerelateerd hieraan is de constante discussie over de taakopvatting van de corporatie: in welke mate kan, mag en moet een corporatie zich begeven op terreinen als duurdere huur- en koopwoningen en maatschappelijk vastgoed en hoever kan de samenwerking gaan met zorg- en onderwijsinstellingen. En ook: in hoeverre dienen hier vooraf toetsingskaders voor vastgesteld te zijn. De Raad heeft de behoefte om de kaders te verkennen en de adviezen van De Bouwmaatschappij aangaande de doelstelling en maatschappelijke activiteiten daarbij te betrekken. Dit heeft geresulteerd in een verdere precisering van de maatschappelijke verantwoordelijkheid van De Key als sociale verhuurder én als inventieve vernieuwer.

Strategie

De Raad is zeer betrokken bij de stad Amsterdam en haar bewoners. De ontwikkelingen worden dan ook nauwgezet gevolgd. Zo is onder andere aandacht besteed aan de landelijke ontwikkelingen rond de wijkaanpak en de consequenties voor Amsterdam. Ook de discussies over de invoering van vennootschapsbelasting hebben aandacht gekregen van de Raad.

In februari was de gebruikelijke jaarlijkse strategiebijeenkomst van de Raad, samen met de directie van De Key. Onderwerp was de nieuwe strategische koers voor de middellange termijn 'Stad in beweging, beweging in de stad' met een hernieuwde visie op de corporatie en haar rol in de maatschappij. De Raad is erg tevreden over de richting (de maatschappelijke opdracht en gebiedsgericht werken) die De Key hierin gekozen heeft. De Raad onderschrijft de noodzaak een strategie op lange termijn te ontwikkelen en

neemt daaraan zoals gebruikelijk actief deel. De leden van de Raad hechten daarbij groot belang aan de ontwikkeling van de kerntaken van de corporatie en onze ambities daarin, bijvoorbeeld op het terrein van buurtgericht werken en participatie van bewoners. Andere onderwerpen tijdens de strategiebijeenkomst waren het prijsbeleid, Maatschappelijke Ontwikkeling (nieuw opgericht bedrijfs onderdeel om uiting te geven aan de gekozen koers), metropool/regiovisie van De Key, aan- en verkoopbeleid en maatschappelijke kosten/begroting.

Governance

Governance in het algemeen en de Aedes Governance Code in het bijzonder is diverse malen onderwerp van gesprek geweest bij de Raad. Er is geïnterviewd in hoeverre inmiddels aan de code wordt voldaan en welke acties nog nodig zijn. Zo zijn in 2008 de statuten aangepast, de gedragscode voor medewerkers geactualiseerd en een klokkenluidersregeling vastgesteld.

Voor enkele onderwerpen geldt dat hieraan niet wordt voldaan; dit is een bewuste keuze van de Raad. Hierbij hanteren wij het principe 'pas toe, of leg uit'. Dit geldt voor de volgende onderwerpen:

- De maatschappelijke verantwoording is bij De Key naar genoegen geregeld via bijeenkomsten met belanghouders, de huurdersorganisaties en via adviesraad de Bouwmaatschappij. Alleen met deze laatste vindt jaarlijks een gezamenlijke vergadering plaats.
- Er zal op korte termijn geen visitatie plaatsvinden bij De Key. Het zou een nuttig instrument kunnen zijn om te leren, maar niet om verantwoording af te leggen. Nu wordt het vanwege de stapeling van verantwoording gezien als een extra belasting.

Ook 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. Hiermee is naar mening van de Raad voldoende waarborg voor optimaal functioneren en presteren van de bestuurder.

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.

Zoals gebruikelijk is de Raad van Commissarissen elk kwartaal middels 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. Op de gebruikelijke momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen, zoals de vaststelling van de jaarstukken 2007 in mei 2008 en de begroting 2009 in december 2008. Ook is gesproken over zaken op het gebied van volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Het toezicht op de verbindingen heeft de aandacht van de Raad en de accountant is gevraagd hierover te rapporteren. Verantwoording vindt plaats door middel van het jaarverslag.

Het bestuur van De Key neemt op basis van het mandaat van de statuten haar besluiten. Directievoorstellen worden voordat deze aan het bestuur worden voorgelegd beleidsmatig en financieel getoetst door diverse stafafdelingen. Het is een goede gewoonte om de Raad bij elke majeure investering expliciet om goedkeuring vragen, ook al is de aankoop onderdeel van de goedgekeurde jaarlijkse investeringsbegroting. Overschrijdingen op de investeringsbegroting boven de 5% of een investering van cumulatief meer dan 10 mil-

joen behoeven voorafgaande goedkeuring van de Raad. Deze kaders gelden overigens ook voor verkoopvoorstellen. Projectvoorstellen aan de Raad zijn voorzien van een nieuwe risicoanalyse in standaardvorm en in rapportages wordt de risicoanalyse op portefeulleniveau opgenomen.

De Raad heeft gedurende het verslagjaar regelmatig met de bestuurder gesproken over de kwaliteit van de risicobeheersing, de genoemde aandachtspunten in de financiële verslaglegging en beheersing van andere risico's (waaronder frauderisico's). Speciale aandacht heeft de Raad besteed aan risico en rendement op marktactiviteiten en aan projecten. Daarom is de accountant opdracht gegeven te rapporteren over de administratieve organisatie en interne beheersing van de projectontwikkeling.

Voor het verkrijgen van extra zekerheid over de realisatie van de doelstellingen voor het bestuur en Raad van Commissarissen voeren zowel de externe accountant als de eigen medewerkers interne audits uit. Hierin wordt vastgesteld of de opzet en bestaan van de beheersingsmaatregelen bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen van De Key.

In de governance code wordt geadviseerd om eens per vier jaar de accountantskeuze te heroverwegen. In dat kader heeft de Raad aan de organisatie gevraagd om een accountantselectie op te starten. De financiële commissie van de Raad heeft de selectie namens de Raad uitgevoerd. Vijf accountantskantoren zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Na een zorgvuldige procedure waarin de kandidaten zichzelf hebben gepresenteerd is gekozen voor KPMG.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2008 bestond de Raad van Commissarissen van Woonstichting De Key uit de volgende zeven personen:

	geboortejaar	jaar van aantreden	jaar van aftreden
De heer drs. J.W. Oosterbaan (voorzitter) (lid remuneratiecommissie)	1947	2003	2009 (2 ^e termijn)

Zelfstandig adviseur
nevenfunctie:
lid Raad van Toezicht Stichting Welzijn Zuideramstel

Mevrouw drs. S. Groenewegen (vice-voorzitter) (lid financiële commissie en remuneratiecommissie)	1952	2003	2011 (2 ^e termijn)
--	------	------	----------------------------------

Senior adviseur bij Het Expertise Centrum (HEC) in Den Haag.
nevenfuncties:
Vice-voorzitter Raad van Toezicht ROC-ASA
Voorzitter Bestuur DWA
Penningmeester Scholingsfonds voor Kunst en Cultuur
Voorzitter Stichting Incubator
Lid RvC Erasmus MC Holding

De heer C. Blankestijn (lid) 1956 2007 2012
(lid financiële commissie) (2^e termijn)

Directeur Informatiemanagement & -techniek Nederlandse
Spoorwegen
nevenfuncties:
Voorzitter Raad van Commissarissen Waterkant B.V.
Bestuurslid Spoorweg Pensioenfonds

De heer drs. ing. J. Fokkema (lid) 1957 2003 2008
(lid commissie projectontwikkeling)

Directeur Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling
Maatschappijen (NEPROM)
nevenfuncties:
Lid Raad van Toezicht Stichting Eijkenburgh
Lid van het Bestuur van de Stichting Experimenten Volkshuis-
vesting (SEV)

De heer R.T.M. van Genugten (lid) 1960 2003 2010
(op voordracht huurdersvereniging Arcade) (2^e termijn)

Senior beleidsmedewerker belangenbehartiging, Nederlandse
Woonbond
nevenfunctie:
Lid Raad van Commissarissen Vestia Groep te Rotterdam

Mevrouw K. Rosielle MBA (lid) 1952 2008 2011
(lid commissie projectontwikkeling) (1^e termijn)

Zelfstandig adviseur en interim manager
Interim bestuurder SGBB
nevenfuncties:
Voorzitter stuurgroep Zuwe Zorg
Commissaris bij Kwintes Zorg Groep
Voorzitter Raad van Commissarissen Libertas Groep Leiden

De heer drs. L.H.G. Platvoet (lid) 1951 2003 2012
(op voordracht huurdersvereniging Arcade) (3^e termijn)

Senior adviseur bij BMC
nevenfuncties:
Redacteur Odyssee Reisgidsen

Per 1 juli is mevrouw Rosielle aangetreden als commissaris met als specialisatie projectontwikkeling. Voor de werving van de nieuwe commissaris is de profielschets geactualiseerd. De wervingsprocedure heeft plaatsgevonden door voorselectie door een extern bureau, gesprekken met voorzitter en vice-voorzitter en een advies door de bestuurder en de OR.

Eind 2008 heeft de heer Fokkema aangegeven de Raad te verlaten. De Raad is hem veel dank verschuldigd voor zijn inzet en kritische opstelling de afgelopen jaren.

Twee commissarissen, namelijk L. Platvoet en R. van Genugten zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging Arcade.

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. Dit jaar zijn de heren Platvoet en Blankestijn herbenoemd. Er hebben hiertoe evaluatiegesprekken plaatsgevonden met de voorzitter en vice-voorzitter. Tevens is advies ingewonnen bij de bestuurder en het functioneren is getoetst aan het actuele profiel. Beide hebben een herkenbare rol en inbreng en voldoen in hoge mate aan het profiel van respectievelijk commissaris op voordracht van de huurders en commissaris met specifieke financiële kennis. Zij nemen actief aan alle discussies mee en dragen bij aan de verscheidenheid in de samenstelling van de Raad.

Bij twee commissarissen (J. Fokkema en R. van Genugten) kan vanwege hun beroep sprake zijn van belangenverstremming in de zin van de Aedes-code. Afgesproken is dat indien nodig verschoning plaatsvindt. Dit heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is voldaan aan de criteria die gelden ten aanzien van onafhankelijkheid, met uitzondering van het feit dat de heer Oosterbaan dit jaar huurder is geworden van De Key. 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 en het bestuursreglement.

Vergaderingen en commissies

In 2008 is de Raad van Commissarissen zeven maal in vergadering bijeen geweest. In februari vond de jaarlijkse strategiediscussie met het voltallige directieteam plaats. Bij de vergaderingen van 20 februari en 5 juni 2008 was de accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en het rapport beheersing projecten en de jaarrekening. Op 5 juni 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 altijd zeer op prijs en deze worden op de relevante onderwerpen bij de beraadslagingen van de Raad betrokken. Voorafgaand aan de vergadering van november hebben enkele commissarissen een gesprek gevoerd met de ondernemingsraad. De vergadering van december was gedeeltelijk buiten aanwezigheid van het bestuur om het functioneren van de Raad en de bestuurder te evalueren. In september heeft een gezamenlijke excursie van directie en de Raad naar Kopenhagen en Malmö plaatsgevonden, waarbij onder andere aandacht is besteed aan de positie van huurders en herstructureringsprojecten.

Besluitvorming heeft met name plaatsgevonden m.b.t. grote aankopen en projecten, zoals de Beurs van Berlage, klooster Alverna, Tabakspanden, Cavex, Sonneborn, Almere en Schellingpanden. Daarnaast heeft besluitvorming plaatsgevonden over Glasvezelnet Amsterdam, uitbreiding van de nevenstructuur, fusie met EMM, wijziging van de statuten en vaststelling statuten Raad van Advies EMM.

Naast de vergaderingen hebben ten behoeve van de zelfevaluatie en beoordeling van de bestuurder gesprekken tussen de voorzitter, vice-voorzitter en de individuele leden plaatsgevonden in de maand december. Onderwerpen hierbij waren het eigen functioneren, het functioneren van de Raad en het functioneren van de bestuurder. Uit de evaluatie kwam naar voren dat er een open verhouding is tussen bestuur en Raad, wat door de leden wordt gewaardeerd. Een paar verbeterpunten zijn nog wel aan te geven: er is,

naast feitelijke informatie, behoefte aan meer analytische beschouwingen, met name in de kwartaal en jaarverslagen en er is behoefte aan meer kaders, c.q. prestatiecijfers, waar het gaat om de realisatie van beleid.

De voorzitter, de heer J.W. Oosterbaan, en vice-voorzitter, mevrouw S. Groenewegen, vormen de remuneratiecommissie die de Raad adviseert over taken, prestatieafspraken en de beloning van de bestuurder van De Key. De commissie heeft hier tweemaal met de bestuurder over gesproken. Er is een prestatiecontract opgesteld en getoetst. Het prestatiecontract vormt het primaire kader van de beoordeling. De commissie heeft ten behoeve van het gesprek met de bestuurder vooraf gesproken met de leden van de Raad van Commissarissen. De Raad is van mening dat in 2008 grote stappen zijn gezet om te komen tot een nieuwe toekomst als zelfstandige corporatie. De personeelstevredenheid is gestegen tot het cijfer 7,3, wat nog wordt versterkt door een zeer hoge deelname aan de meting. Bijna alle punten uit de prestatieovereenkomst zijn gehaald.

Anders dan de commissie Izeboud adviseert, is 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.

De heer J. Fokkema en mevrouw K. Rosielle vormen de commissie die de Raad van Commissarissen over projectontwikkeling adviseert. Zij hebben daarvoor onder andere gesprekken gevoerd met de directeur van De Principaal en extra aandacht besteed aan de risicoanalyse op projectniveau.

Ten slotte is de financiële commissie, bestaande uit de heer C. Blankestijn en mevrouw S. Groenewegen, verschillende malen bijeen geweest met de directeur Financiën, een enkele maal in aanwezigheid van de accountant. 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 contact onderhouden met het bestuur van Arcade.

Bezoldiging

Voor de bezoldiging van de commissarissen van de rechtspersoon kwam in 2008 een bedrag van €83.750,- ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Hiervan was €15.000,- voor de voorzitter, €12.500,- voor elk der overige leden en €6.250,- voor de per 1 juli aangetreden mevrouw K. Rosielle. Er zijn geen onkostenvergoedingen uitbetaald.

Drs. J.W. Oosterbaan,
voorzitter Raad van Commissarissen

Amsterdam, 27 mei 2009

Bericht Raad van Commissarissen EMM

Algemeen

Op 21 april 2008 is de Raad van Commissarissen van EMM akkoord gegaan met het voorstel om een fusieovereenkomst met Woonstichting De Key uit Amsterdam te sluiten. Per 31 december 2008 is EMM gefuseerd met De Key. Van EMM verschijnt daarom geen jaarverslag over 2008, maar alle gegevens zijn opgenomen in dit verslag van De Key.

Vooruitlopend op deze fusie heeft de Raad van Commissarissen van EMM per 17 september 2008 haar taken en bevoegdheden neergelegd en zijn nieuwe commissarissen, tevens zijnde de commissarissen van Woonstichting De Key, benoemd.

Samenstelling en deskundigheid

Voor de samenstelling van de Raad van Commissarissen van EMM per 17 september 2008, zie de voorgaande gegevens van de Raad van Commissarissen van Woonstichting De Key. Van 1 januari tot 17 september 2008 was de Raad van Commissarissen van EMM als volgt samengesteld:

Naam	Functie	geboorte jaar	benoemd sinds	aftredend per
De heer Aarts, Marinus Carolus	voorzitter	1961	3-4-2001	17-9-2008
Mw. Verbaan, Anna Theodora Alie	vice-voorzitter	1947	11-2-2003	17-9-2008
Mw. Van Galen, Gerda Wijnanda Arina	lid	1950	11-2-2003	17-9-2008
Mw. Koper, Maaïke Annelie	lid	1962	28-8-2002	17-9-2008
De heer Meuwese, Willem Herman Maria	lid	1949	26-2-2000	17-9-2008

De leden van de Raad van Commissarissen:

De heer M.C. Aarts, voorzitter

De heer Aarts is notaris bij Houthoff Buruma in Amsterdam met als specialisatie vastgoed transacties en projectontwikkeling.

Huidige nevenfuncties: geen.

Mevr. A.T.A. Verbaan, vice voorzitter, heeft zitting op voordracht van de huurders

Mevrouw Verbaan is adviseur woonomgeving en bewonersparticipatie in Amsterdam en andere grote steden. Zij werkt met name voor woningcorporaties en gemeenten.

Huidige nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Toezicht Zone3, een buurtbeheerbedrijf in Amsterdam.
- Lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Een landelijke vereniging die werkt aan het professionaliseren van het toezicht op woningcorporaties.

- Vrijwilligerswerk Kerk en Buurt, een instelling die zich bezighoudt met het huisvesten, zoeken naar juiste dagbesteding of werk voor dak- en thuislozen.

Mevrouw G.W.A. van Galen heeft eveneens zitting op voordracht van de huurders
Mevrouw Van Galen is werkzaam bij het Woonbond Kennis- en Adviescentrum te Amsterdam als senior onderzoeker, adviseur.
Huidige nevenfuncties: geen.

Mevr. M.A. Koper, lid

Mevrouw Koper is directeur van een horeca onderneming in Zandvoort.
Huidige nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht welzijnsorganisatie Stichting Pluspunt Zandvoort
- Bestuurslid PvdA Zandvoort
- Landelijke en regionale bestuurslidmaatschap Koninklijke Horeca Nederland, portefeuille onderwijsbeleid en ontwikkeling
- Branche afgevaardigde ROC op het gebied van strategisch overleg onderwijsbeleid

De heer W.H.M. Meuwese, lid

De heer Meuwese is algemeen directeur van Synchron
Huidige nevenfuncties:

- Voorzitter ABC, architectuurcentrum
- Voorzitter MAC, kunstcentrum
- Adviseur Landschapsbureau

Het jaar 2008

Het jaar 2008 was voor EMM het laatste jaar als zelfstandige organisatie. Het jaar stond in het teken van de gewenste fusie ten einde gezamenlijk 'Het scenario', de volkshuisvestelijke opgave in Zandvoort te kunnen realiseren.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de Raad van Commissarissen zich mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren inzake de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt zich op de hoogte van wat er speelt bij EMM door:

- overleg met directeur-bestuurder, eventueel aangevuld met leden van het Managementteam van EMM.
- overleg met externe accountant BDO
- overleg met huurdersorganisatie ZVH
- overleg met de ondernemingsraad
- voorzitterschap en bijwonen Ledenraad

Ten aanzien van de fusie heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen de 'Beautycontest' bijgewoond waarin de potentiële fusiepartners zich presenteerden.

Er functioneert geen Auditcommissie binnen EMM.

Besluiten in 2008

De Raad van Commissarissen van EMM is in de periode 1 januari 2008 tot 17 september 2008 vijf maal bijeen geweest.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn de volgende besluiten genomen en is gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

Fusie

- Besluit tot scenario 4, de fusievariant, voor de positionering van EMM
- Agenda ledenraad
- Omzetting van Vereniging naar Stichting
- Lokale verankering van EMM
- Bidbook voor de fusie
- Shortlist van fusiekandidaten
- Keuze van De Key als fusiepartner
- Plan van Aanpak integratie EMM – De Key
- Verlenging contract directeur-bestuurder a.i.

Reguliere bedrijfsvoering

- Projectplannen renovatie en nieuwbouw
- Kwartaalrapportages
- Jaarverslag 2007
- Jaarrekening 2007

In de periode 17 september – 31 december 2008 is de Raad van Commissarissen van EMM drie maal bijeen geweest. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de volgende besluiten genomen en is gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- Decharge commissarissen
- Besluitvorming fusie met Woonstichting De Key
- Afzien van honorering door Raad en bestuurder voor de periode 17 september – 31 december
- Raad van Advies EMM
- Kwartaalrapportage

Honorering bestuur

Over 2008 is de volgende beloning verstrekt aan de (interim) directeur-bestuurder:

Naam	periodiek betaalbare beloning	variabele beloning	uitkeringen bij beëindigen dienstverband	Totaal
De heer Th. Oosterhuis	€ 214.536	-	-	€ 214.536

De vergoeding voor de heer Oosterhuis betreft de betaling aan Oosterhuis-Advies B.V. ten aanzien van de invulling van de functie van directeur-bestuurder. De betaling is inclusief BTW en heeft betrekking op de periode de periode 1 januari 2008 tot 17 september 2008.

Per 17 september was de heer Van Gelder directeur-bestuurder van EMM. Hij heeft hiervoor geen beloning ontvangen.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van EMM. De honorering heeft betrekking op de periode 1 januari 2008 tot 17 september 2008.

Naam	Functie	Bruto vergoeding	Onkosten vergoeding	Totaal
De heer Aarts, Marinus Carolus	voorzitter	€ 2.262	€ 297	€ 2.559
Mw. Verbaan, Anna Theodora Alie	vice-voorzitter	€ 2.044	€ 297	€ 2.341
Mw. Koper, Maaïke Annelie	lid	€ 1.830	€ 297	€ 2.127
Mw. Van Galen, Gerda Wijnanda Arina	lid	€ 1.830	€ 297	€ 2.127
De heer Meuwese, Willem Herman Maria	lid	€ 1.830	€ 297	€ 2.127
		€9.796	€1.485	€11.281

Per 17 september waren de leden van de Raad van Commissarissen van De Key tevens commissaris van EMM. Zij hebben hiervoor geen beloning ontvangen.

Verslag van de bestuurder

De Key heeft een duidelijk strategisch beleid geformuleerd met haar visie document “Stad in Beweging”. Strategische doelen worden geoperationaliseerd en op voortgang beoordeeld. Wij rapporteren periodiek op de volgende velden: financieel, vastgoedontwikkeling, organisatie ontwikkeling en huurdertevredenheid.

Het financiële veld heeft tot doel te evalueren of de financiële continuïteit is gewaarborgd. Het financiële beleid van De Key staat in dienst van de volkshuisvesting. We streven naar een solide vermogenspositie. Hierdoor kan De Key zich volledig richten op haar maatschappelijke taken. In het financiële deel worden ook alle maatschappelijke uitgaven gepresenteerd en toegelicht. Middels het resultaatgebied “dekkingsresultaat” wordt de effectiviteit en doelmatigheid van de eigen organisatie getoetst aan externe kengetallen verkregen uit een benchmark. Tevens worden risico’s voor De Key geïdentificeerd en beheersmaatregelen voorgesteld. Onderdeel van het financiële veld is de toets of alle interne procedures en externe wet- en regelgeving worden nageleefd.

Het veld vastgoedontwikkeling rapporteert de ontwikkelingen rond omvang, samenstelling en kwaliteit van het bezit. Vanuit het strategische beleid zijn doelstelling rond het portfolio beleid gesteld en worden elk kwartaal getoetst. De vastgoedontwikkeling wordt uitgesplitst en geanalyseerd binnen de gehele juridische structuur.

De organisatie is een belangrijk instrument om beleid te realiseren. Medewerkertevredenheid, ziekteverzuim en personeelsomvang zijn belangrijke indicatoren voor de kwaliteit van de organisatie. Een goed functionerend werkapparaat met tevreden en gemotiveerde werknemers is noodzakelijk om de huurders optimaal te bedienen.

De huurdertevredenheid is misschien wel ons belangrijkste veld dat gevolgd wordt. Het externe bureau USP Marketing Consultancy meet de tevredenheid van onze huurders rond verhuur- en onderhoudprocessen. De Key haalt over het algemeen een dikke voldoende. Alleen rond klachtenprocedures blijkt in het algemeen dit niet of nauwelijks mogelijk en haalt ook De Key hierop een mager resultaat.

Het bestuur van De Key neemt op basis van het mandaat van de statuten haar besluiten. In het bestuurs- en directiestatuut van De Key is vastgelegd dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2008 zijn 132 directievoorstellen voorgelegd aan de directie en zijn hierover besluiten genomen. Daarnaast is een enkel bestuursbesluit genomen; het belangrijkste is de fusie met EMM. Directievoorstellen worden voordat deze aan de directie worden voorgelegd beleidsmatig en financieel getoetst door de staf.

Nevenfuncties

De heer Jaap van Gelder (1952) is algemeen directeur – bestuurder van Woonstichting De Key sinds 2000.

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 (VvE –beheer Amsterdam, Fountainhead, Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming, Kleinschalig Vastgoed Amsterdam, et cetera)
- Lid algemeen bestuur Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties
- Bestuurslid Stichting Brasa

Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart hierbij dat Woonstichting De Key haar middelen, batige saldi, daar- onder begrepen, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 21 en 22 van het BBSH, uitsluitend besteedt in het belang van de volkshuisvesting.

Hoogachtend

drs. J. van Gelder,
algemeen directeur-bestuurder.

Amsterdam, 27 mei 2009

1 De Key in vogelvlucht

Het jaar 2008 heeft voor een groot deel in het teken gestaan van de ontwikkeling van een strategie voor De Key en de uitwerking daarvan. De Key heeft zich bezonnen op de toekomst en de positie van de corporatie in het algemeen in de maatschappij en die van De Key in het bijzonder. Dit heeft geleid tot de keuze voor een middenpositie tussen markt en overheid. Begrippen als emancipatie, participatie en wederkerigheid spelen daarbij een belangrijke rol. De nieuwe strategie is tot stand gekomen met inspirerende inbreng van medewerkers, adviesraad De Bouwmaatschappij, Raad van Commissarissen en stakeholders, zoals de huurderskoepel, stadsdeelbestuurders en instellingen op het gebied van zorg, welzijn en onderwijs. Dit alles heeft in 2008 geresulteerd in het document 'Stad in beweging - beweging in de stad' met een nieuwe 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 doen wij door:

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

Met *Stad in beweging*, ons eigen antwoord aan de samenleving, hebben wij onszelf nadrukkelijk verplicht onze maatschappelijke rol te versterken. Wij zetten onze sterke punten kennis (mensen), stenen en geld in ten behoeve van de samenleving. Corporaties behoren tot de weinige instituties die burgers nog persoonlijk kennen, die 'achter de voordeur komen' en die daardoor de mogelijkheden hebben een rol te spelen voor individuen.

De strategie is in 2008 verder uitgewerkt in en zal in 2009 leiden tot een nieuw meerjarenbeleidsplan 2009 - 2014. Bij de uitwerking zijn vier speerpunten benoemd: gebiedsgericht werken, maatschappelijk vastgoed, studentenhuisvesting en versterking van de positie in de regio. Dit laatste is al in gang gezet door de fusie in 2008 met corporatie Eendracht Maakt Macht (EMM) uit Zandvoort. De nieuwe positionering van De Key heeft tevens geresulteerd in een nieuwe huisstijl.

2 Vitale wijken en buurten

2.1 Een goed woonklimaat

In een dynamische stad is sprake van samenhang tussen diverse woonvormen en voorzieningen. De Key zet zich in voor instandhouding en realisatie van buurten waar het aangenaam verblijven is en doet dit vanuit een integrale aanpak. Bij deze aanpak geeft De Key voorrang aan buurten waar wij veel bezit hebben, waaronder ook vier van de vijf Vogelaarwijken. In 2008 heeft De Key in de strategische visie Stad in Beweging nogmaals het belang benadrukt van een goed woonklimaat. Dit is in 2008 verder ingevuld met verschillende activiteiten. Het aantal beheerders is uitgebreid zodat De Key meer zichtbaar aanwezig is in buurten en wijken. Richting de bewoners was er meer communicatie over activiteiten in hun woonomgeving en er was zichtbaar inzet op het gebied van schoon, heel en veilig. In 2008 zijn voor het eerst professionele controles uitgevoerd op het gebied van schoonmaak, juist omdat bewoners dit belangrijk vinden.

2.2 Gebiedsgerichte aanpak

Gebiedsgericht werken is een proces van structurele samenwerking tussen diverse partijen in een bepaald gebied met als doel complexe maatschappelijke problemen aan te pakken. Het gaat om de combinatie van fysieke activiteiten (transformatie, onderhoud, sloop/nieuwbouw etc.) met sociale en economische projecten; het gaat dus om de stenen én de mensen.

Sinds 2006 zijn de functies binnen De Key gebiedsgericht ingedeeld. In 2008 is deze bescheiden vorm van gebiedsgericht werken verder uitgebreid om beter te kunnen voldoen aan de veranderende rol die de maatschappij vraagt. De aard en intensiteit van de inzet verschilt per gebied. Gebiedsgericht werken gebeurt in nauwe samenwerking met andere partijen. Dit zijn uiteraard de bewoners en de lokale overheid maar daarnaast ook steeds meer partners op terrein van zorg, onderwijs en welzijn. Samen werken wij aan buurten waar mensen graag willen wonen.

De Key investeert in sociale en economische projecten die een bijdrage leveren aan de overall upgrading van de buurt. Bij onze investeringen gaat het steeds om maatwerk, omdat elke buurt anders is.

De gebiedsgerichte werkwijze is inmiddels van toepassing op het hele bezit. In drie buurten is De Key een aantal jaren geleden begonnen met een grootschalige buurtgerichte aanpak. Dit zijn de Spaarndammerbuurt, de Dapperbuurt en de Swammerdambuurt. In 2008 heeft De Key haar inspanningen in deze buurten onverminderd gecontinueerd. Daarnaast is De Key betrokken bij de buurtaanpak in postcodegebied 1012 en door de fusie met EMM de gebiedsgerichte aanpak in Zandvoort Nieuw Noord.

Spaarndammerbuurt

De buurtaanpak Spaarndammerbuurt is in 2001 gestart met het opstellen van een beleidsvisie op deze buurt. In dit beleidsplan werden doelstellingen geformuleerd voor zowel de fysieke als de economische als de sociale poot van de stedelijke vernieuwing. Elk voorjaar wordt voortgang gerapporteerd via de monitor Spaarndammerbuurt. De buurt gaat vooruit wat betreft differentiatie, waardeontwikkeling en leefbaarheid. Maar de verandering in differentiatie gaat traag. De oplevering van woningen in De Houthaven kan op dat gebied voor een versnelling kunnen zorgen in de bestaande buurt.

Fysieke verbeteringen

De Key is eigenaar van 2.500 woningen in de Spaarndammerbuurt, waarvan er 1.250 in de eerste tranche moesten worden aangepakt in de periode 2001-2010. Dit ligt op schema; inmiddels is ongeveer 80% gerealiseerd.

Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart voor de tweede tranche. Op basis van een nulmeting eind 2007 zijn in 2008 prioriteiten gesteld voor aan te pakken complexen. De planning voor de aanpak wordt bepaald in combinatie met prioriteiten in andere transformatiegebieden.

De Houthaven

De nieuwe wijk De Houthaven, met circa 1.700 (sociale) huur- en koopwoningen en 52.000 m² aan bedrijfsruimte, wordt groen en autoluw. Water speelt een belangrijke rol; de woningen worden gebouwd op eilanden en het water zal - net als vroeger - van het IJ tot aan de Spaarndammerdijk lopen. Het is de ambitie om het nieuwe woongebied te verbinden met de bestaande buurt zodat een geheel vernieuwde wijk ontstaat.

Na de vernietiging van het bestemmingsplan in 2003 is het plan opnieuw opgezet. Dit plan voorziet in zeven wooneilanden, een aan de Minervahaven grenzende zone met een gemengd woon- en werkprogramma en een gebouw op het einde van de bestaande Pontsteiger. Om dit plan te kunnen uitvoeren en de verbinding met de bestaande buurt mogelijk te maken zal voor de doorgaande verbinding in het plangebied een tunnel worden gerealiseerd. Hier bovenop komt een brede groene zoom met fiets- en wandelpaden en ruimte om te recreëren. De dijk zelf wordt een rustige ventweg voor het buurtverkeer en de bus. Architect Sjoerd Soeters (Bureau Soeters & Van Eldonk) heeft in opdracht van het stadsdeel Westerpark een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is in het najaar van 2008 ter visie gelegd. In het najaar van 2008 is ook een convenant met Cargill en de andere bedrijven in Westpoort ondertekend. Hiermee is overeenstemming gekomen met de belangrijkste opposanten van het bestemmingsplan.

Maatschappelijk vastgoed

De Key heeft in nauwe samenwerking met de Stichting Nieuw Houtrak en Stadsdeel Westerpark een nieuw gezondheidscentrum voor de Spaarndammerbuurt gerealiseerd. Uitbreiding en modernisering was noodzakelijk voor zowel de Spaarndammerbuurt als voor de toekomstige bewoners van De Houthaven. De gevel van de nieuwe locatie is in oorspronkelijke staat terug gebracht en prominent in de buurt aanwezig. De oplevering was eind 2008. Het nieuwe gezondheidscentrum is met 800 m² aanzienlijk groter dan de oude vestiging in de Houtrakstraat. Het centrum is voorzien van de laatste snufjes en is qua locatie veel beter zichtbaar en bereikbaar voor buurtbewoners. De Key heeft hiermee een opnieuw een aanzienlijke investering gedaan in maatschappelijk vastgoed ten behoeve van verbetering van de buurt.

Dapperbuurt

De Dapperbuurt is volop in transformatie. Het plan voor deze wijkaanpak dateert uit april 2005. De eerste projecten zijn opgeleverd en de differentiatie (koop/huur, klein/groot, goedkoop/duur) verandert geleidelijk. Zichtbaar is dat de straten enorm opknappen en het merendeel van de bewoners en ondernemers zeer tevreden is. De verkoopprijs in de Dapperbuurt is explosief gestegen.

Het veranderingsproces gaat niet zonder pijn. Met name enkele ondernemers verzetten zich met hand en tand tegen de voorgestelde tijdelijke huisvesting en vergoedingen. Ook vrezen zij de toename van de huurprijzen (die soms nog dateren van tientallen jaren geleden). Er moest arbitrage aan te pas komen om de werkzaamheden te kunnen voortzet-

ten. Met name met de bewoners in de Commelinstraat is de samenwerking moeizaam verlopen. Hieraan is veel aandacht besteed evenals de samenwerking met het stadsdeel.

Fysieke verbeteringen

De Key had ongeveer 1.500 woningen in deze buurt. Na de aanpak zijn dit er, door samenvoeging en door het terugbouwen van grotere woningen na sloop, nog ruim 1.400. De fysieke verbetering in de Dapperbuurt is opgedeeld in zes deelprojecten. In 2008 zijn verschillende gerenoveerde woningen opgeleverd en andere renovatiewerkzaamheden in uitvoering genomen. Sommige woningen worden na renovatie verkocht, andere verhuurd.

Ook realiseert De Key zo veel mogelijk wibo-woningen in deze buurt, omdat hieraan veel behoefte bestaat. Bij een project in de Von Zesenstraat zijn de galerijen verlengd en de woningen zijn opgeplust. Deze voor senioren geschikte woningen zijn in mei 2008 opgeleverd.

De werkzaamheden voor deelproject 3 zijn in volle gang. Het gaat hierbij om renovatie op hoog- en middenniveau met funderingsherstel van 22 panden in de Pieter Vlamingstraat. In het project worden zolders deels bij de woningen getrokken, wibo-woningen gerealiseerd en (samengevoegde) woningen verkocht. De eerste drie geveleenheden zijn inmiddels opgeleverd.

Nieuwbouw

De voorbereidingen voor een sloop/nieuwbouwproject op de punt Pieter Vlamingstraat, Pontanusstraat, Von Zesenstraat hebben vertraging opgelopen. Op verzoek van het stadsdeel heeft De Key onderzocht of nieuwbouw achter de bestaande gevels mogelijk was, maar dit bleek te kostbaar: een verschil van 6 miljoen met sloop/nieuwbouw. Een plan voor nieuwbouw die aansluit bij de 19e-eeuwse bouw ligt ter goedkeuring bij het stadsdeel.

Op 1 januari 2008 is de grond van een voormalig speelveldje aan de Wagenaarstraat overgedragen aan De Key. Er is een plan gemaakt voor vijftien wibo-woningen in de sociale huur. De bouwvergunning is in maart 2008 verleend. Omwonenden hebben bezwaar aangetekend tegen de vrijstelling van het bestemmingsplan door het stadsdeel, maar dat is ongegrond verklaard. Bewoners kunnen hiertegen nog beroep instellen bij de rechtbank, een procedure die jaren kan duren. De Key hoopt met een voorlopige voorziening toch met de bouw te kunnen beginnen, omdat er in deze buurt veel behoefte is aan wibo-woningen.

Karel Appelpand

Na het overlijden van Karel Appel op 3 mei 2006 heeft De Key besloten het geboortehuis van Karel Appel aan de Dapperstraat 7 een passende bestemming te geven. Hier gaat De Key tijdelijke woonruimte bieden aan kunstenaars die aan de Rijksacademie van Beeldende Kunsten werken. Het Art-Stay project kent twee voordelen: het houdt de herinnering aan Karel Appel levend en geeft een culturele impuls aan de buurt. De Key zal jonge ontwerpers inschakelen om de kamers een eigentijdse en inspirerende inrichting te geven. Beeldend kunstenaar Martijn Sandberg ontwerpt een kunstuiting waarmee ook aan de buitenkant te zien valt dat het een bijzonder pand betreft. Najaar 2008 heeft AT5 een uitzending gewijd aan dit project. De oplevering is eind 2009.

Maatschappelijk vastgoed

Zorgcentrum De Gooyer moet het middelpunt gaan vormen van de woonservicewijk in de Dapperbuurt. Het zorgcentrum wordt geëxploiteerd door Cordaan. De Key is eigenaar van het casco en de installaties. Het dienstencentrum op de begane grond is in 2008 gerenoveerd met bijdragen van het stadsdeel en het CBZ (College Bouw Zorginstellin-

gen). Dit centrum wordt intensief gebruikt door de buurtbewoners. Op de verdiepingen bevinden zich zo'n 70 kleine zorgappartementen die niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen. De Key is in overleg met het stadsdeel en Cordaan over de afweging tussen renovatie of sloop.

Leefbaarheid

Het project Voorleesexpress in de Dapperbuurt krijgt financiële ondersteuning van De Key en publicitaire aandacht in het bewonersmagazine. Buurtbewoners komen aan huis bij kinderen van twee tot acht jaar met een taalachterstand om hen voor te lezen. Dit prikkelt het taalgevoel en vergoot de woordenschat. Naast het stimuleren van lezen heeft het project ook als doel het contact tussen verschillende culturen in de buurt te verbeteren.

Dapperbuurt viert feest. Onder dit motto heeft De Key samen met Ymere en het stadsdeel middels een fototentoonstelling laten zien welke resultaten er al geboekt zijn om van de Dapperbuurt een fijnere en mooiere wijk te maken. Alle bewoners waren uitgenodigd voor de feestelijke opening van de tentoonstelling. Deze fototentoonstelling is een reizende tentoonstelling en staat nu in het zorgcentrum 'De Gooyer'.

Swammerdambuurt

De buurtaanpak in de Swammerdambuurt staat beschreven in het plan van aanpak van eind 2003 en bevat een veelheid aan aanpakniveaus en projecten: renovatie op midden-niveau, hoogniveau en nieuwbouw voor 85 panden. De buurtaanpak is nu zo goed als gereed; de evaluatie van de renovatieprojecten vindt plaats in het eerste kwartaal van 2009. Daarna wordt besloten om de projectorganisatie op te heffen of deze te laten bestaan in verband met enkele extra projecten (renovatie en nieuwbouw) in deze buurt.

Fysieke verbeteringen

De gerenoveerde panden in de Swammerdambuurt zijn voor een deel te koop aangeboden. De verkoop was uitermate succesvol; zowel in tempo als qua verkoopprijzen. Een deel van de bewoners is ook teruggekeerd na de renovatie. Het nieuwe Grand Café/restaurant Villa Ruysch op de kop Ruyschstraat/ Swammerdamstraat is een belangrijke toevoeging aan de buurt.

Kunstwerk

Als symbolische afsluiting van het project schenkt De Key een kunstwerk van buurtkunstenaar Aart Lamberts aan de buurt. Dit wordt in de loop van 2009 geplaatst de hoek van de Swammerdamstraat en de Ruyschstraat.

Postcodegebied 1012

De gemeente is in 2007 gestart met een aanpak van het stadshart om de kwaliteit in het gebied te verbeteren en criminaliteit tegen te gaan. Dit project kreeg de naam van het postcodegebied: 1012. In dit gebied - vooral de rosse buurt - staat de leefbaarheid onder druk. De Key stelt in 2009 een ontwikkelvisie op voor dit gebied.

Schellingpanden

De Key heeft in gebied 1012 tien voormalige prostitutiepanden aangekocht in de Bergstraat, Korsjespoortsteeg, de Oude Nieuwstraat en de Lijnbaansteeg. In de panden worden woningen en (in enkele gevallen) bedrijfsruimten gecreëerd, met als doel het terugdringen van prostitutie in dat deel van de binnenstad. De helft van de panden heeft de Rijksmonumentenstatus. Het plan voorziet in acht volledig gerestaureerde stadswoningen, drie appartementen en twee bedrijfsruimten (winkel/horeca). In eerste instantie zijn

alle ruimten bestemd voor verhuur in de vrije sector. Het plan wordt uitgewerkt door Rap-pange Architecten en de planning gaat uit van start bouw begin 2010. Tot die tijd worden de ramen beschikbaar gesteld als expositieruimte en/of woonruimte voor kunstenaars. Dit project, dat samen met Topstad Amsterdam is opgezet, heet Redlight Art en sluit aan op eerdere initiatieven zoals Redlight Fashion en Redlight Design.

Gebiedsgerichte aanpak Zandvoort

Woningportefeuille Zandvoort

Samen met de gemeente Zandvoort is in 2007 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In combinatie met de analyse van het woningbezit van EMM heeft dit geleid tot een nieuw portfoliebeleid in Zandvoort. De conclusie was dat doorgaan zoals tot nu toe gedaan is, geen optie is. Het blijft dan geld investeren in woningbezit, zonder aan te sluiten op de vraag en zonder waardecreatie op langere termijn. Daarom is een scenario ontwikkeld dat het sociale woningbezit in Zandvoort ook op de langere termijn laat aansluiten op de vraag. Het scenario is in 2008 samen met de gemeente Zandvoort vertaald in een woningbouwprogramma dat is opgenomen in de prestatieafspraken.

In 2008 heeft De Key de ontwikkeling van projecten grotendeels overgenomen. Er is gestart met acquisities om het woningbouwprogramma mogelijk te maken. Momenteel wordt gewerkt aan het maken van een plan van aanpak voor alle projecten in Zandvoort voor de komende vijf jaar.

Wijkontwikkeling Nieuw Noord

Zandvoort Nieuw Noord is verreweg het belangrijkste transformatiegebied voor De Key in Zandvoort. Hier bevindt zich een groot deel van het bezit, ongeveer 1.100 van de 2.500 woningen. De Key is in overleg met de gemeente over een plan van aanpak voor dit gebied. Binnenkort wordt duidelijk in welke mate en op welke onderdelen de gemeente Zandvoort wil participeren. In 2008 is samen met de gemeente een nota van uitgangspunten gemaakt voor de verdere ontwikkeling.

Gezondheidscentrum

Een aantal partijen uit de gezondheidszorg wil in Nieuw Noord een gezondheidscentrum realiseren. Zij hebben een adviseur benaderd en overleg gevoerd met de gemeente. De gemeente Zandvoort is enthousiast. De participanten hebben De Key benaderd met het verzoek de ontwikkeling verder vorm te geven. De Key heeft een inventarisatie gedaan. Met de gemeente en de participanten wordt de haalbaarheid verder onderzocht.

2.3 Vogelaarwijken

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 (zo'n 12% van ons bezit); in vergelijking met andere corporaties is dat relatief weinig. De Key heeft 16% van het bezit 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 2008 actief geparticipeerd in het opstellen van de Buurtuitvoeringsplannen in de verschillende stadsdelen. In alle wijken participeert De Key in projecten achter de voordeur. 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. Daarnaast richt De Key zich op maatschappelijk vastgoed, zoals brede scholen. De onderstaande tabel toont de investeringen van De Key in 2008 in het kader van de wijkaanpak.

Vogelaarwijk	Stadsdeel BUP	Naam project	Investering
Nieuw-West	Geuzenveld - Sloterm	Amos Noordmanschool beheer Sociaal Maatschappelijk Onroerend Goed	€ 108.000
Nieuw-West	Osdorp	Amos Prof. Dr. H. Kraemerscholen beheer Sociaal Maatschappelijk Onroerend Goed	€ 60.000
Nieuw-West	Slotervaart	Aanleg Videofoons in seniorencomplex Marius Bauer	€ 29.540
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Buurtfeesten Vogelbuurt	€ 1.500
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Inzet wijkbeheerder Vogelbuurt	€ 2.820
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Noord zoekt Kruiwagens	€ 11.900
Noord	IJplein/Vogelbuurt	Het vogelnest: De Kinderboomschool	€ 68.000
West binnen de ring	Bos en Lommer	Haalbaarheidsstudie renovatie woningen Gibraltar	€ 164.500
West binnen de ring	Bos en Lommer	Leefbaarheid en sociaal beheer corporatiebezit	€ 62.830
West binnen de ring	De Baarsjes	Promotie Mercatorplein en evenementen Mercatorplein	€ 2.500
West binnen de ring	De Baarsjes	Branchering en straatmanagement Jan Evertsenstraat	€ 9.000
West binnen de ring	De Baarsjes	Leefbaarheid en sociaal beheer corporatiebezit	€ 42.170
West binnen de ring	De Baarsjes	Haalbaarheidsonderzoek Jan Majijnschool	€ 64.700
West binnen de ring	De Baarsjes	Verbetering veiligheid bestaand bezit De Key	€ 238.895
West binnen de ring	De Baarsjes	Haalbaarheidsonderzoek Columbusplein	€ 173.600
Zuidoost	EGK-buurt	Camerabewaking	€ 4.732
Zuidoost	EGK-buurt	Participatie/armoedebestrijding: gratis ruimte voor voedselbank	€ 6.700
Zuidoost	EGK-buurt	Participatie/armoedebestrijding: preventie huurschulden	€ 13.000
Zuidoost	EGK-buurt	Compubrain	€ 17.000
Zuidoost	EGK-buurt	Sport/fitnessruimte kraaiennest	€ 20.500
Zuidoost	EGK-buurt	Intensivering Beheer/leefgedrag	€ 125.268

Totaal is in 2008 bijna 1,25 miljoen euro geïnvesteerd in de Vogelaarwijken.

West binnen de ring

De bewoners van de Gibraltarbuurt in Bos en Lommer vonden brandveiligheid een van de aandachtspunten in hun wijk. De Key organiseerde daarop met partners en bewoners in de buurt een wijkactiedag. Medewerkers van De Key controleerden algemene ruimten op brandgevaarlijke situaties, zoals de opslag van goederen in het trappenhuis en spraken de bewoners daar op aan. De brandweer was aanwezig met een 'coolbox', zodat bewoners en kinderen aan den lijve konden ondervinden hoe het is om met flinke rookontwikkeling de weg naar buiten te vinden. Er werden rookmelders uitgedeeld en medewerkers van De Key plaatsten de rookmelders in de woningen.

De Baarsjes werd in 2008 weer een klein beetje groener door de aanleg van geveltuintjes die samen met bewoners en kinderen werden voorzien van plantjes die door De Key zijn gefinancierd. De geveltuintendag werd georganiseerd met partners in de buurt: Stichting Dock, stadsdeel, speeltuinvereniging en andere corporaties.

In De Baarsjes werken corporaties en stadsdeel aan verbetering van de winkelstraten, door te sturen op branchering en de fysieke uitstraling te verbeteren. Hierdoor moeten de Jan Evertsenstraat en de Postjesweg aantrekkelijker winkelstraten worden met een floreerende economie.

De Key onderzoekt de mogelijkheden om in de Jan Maijenschool een leer/werkervaringsproject op te zetten in een horecaomgeving. Met een goede horecagelegenheid in de Mercatorbuurt krijgt de buurt er een ontmoetingsplek bij.

Daarnaast heeft De Key ook aandacht voor fysieke projecten zoals het bezit rondom het Columbusplein en in de Gibraltarbuurt. De Key en stadsdeel De Baarsjes hebben oriënterende gesprekken gevoerd over de faciliterende rol die De Key zou kunnen vervullen bij een aantal scholen in dit gebied.

Zuidoost

Er zijn in Zuidoost twee themabijeenkomsten georganiseerd om de bewoners te betrekken bij het opstellen van de Buurtuitvoeringsplannen. De Key is vooral actief in de K-buurt en ondersteunt ondernemende bewoners. Een voorbeeld hiervan is de gratis bedrijfsruimte voor Computrain. In Computrain wordt huiswerkbegeleiding gegeven en een buurtbewoner verzorgt trainingen computervaardigheden. Ook stelt De Key gratis ruimte beschikbaar aan de voedselbank en een fitnessruimte krijgt korting op de huur. De veiligheid in de buurt is verbeterd door camera's op te hangen. Twee wijkbeheerders zijn full-time aan het werk in de K-flats.

In de K-buurt heeft De Key twee nieuwbouwprojecten in voorbereiding. Het eerste project betreft 400 woningen met parkeervoorzieningen. Het tweede project bestaat uit een winkelcentrum van 10.000 m² met daarboven 232 appartementen en een parkeergarage met 440 parkeerplekken aan de Karspeldreef. De Key ontwikkelt met dit winkelcentrum met woningen hét nieuwe hart van de K-buurt. Het nieuwe winkelcentrum zal de economie en werkgelegenheid in deze wijk een nieuwe impuls geven.

Amsterdam-Noord

De bijdrage van De Key bestaat in Noord onder andere uit het participeren in herinrichting van de Distelkade. De grootste aandacht van De Key gaat uit naar de buurten die net buiten de grenzen van de Vogelaarwijken liggen omdat in deze wijken de leefbaarheid het meest onder druk staat. Door de verkoop van woningen en het realiseren van middeldure woningen bij mutatie draagt De Key bij aan een meer gedifferentieerde buurt. Eind 2008 heeft De Key een beheerder aangesteld voor de Vogelbuurt om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid van de buurt. Ook subsidieerde De Key buurtfeesten die door bewoners zijn georganiseerd. In Noord hebben bewoners een ontmoetingsruimte die De Key gratis ter beschikking stelt.

Nieuw West

Vrijwel al het bezit van De Key in Nieuw West is overgedragen aan Far West. Far West vertegenwoordigt dan ook De Key in dit deel van de stad. Far West is economisch eigenaar en koersbepalend in de fysieke aanpak in Nieuw West. De Key beheert wel de woningen en neemt initiatieven op het gebied van leefbaarheid. De sociale en fysieke vernieuwing worden samen ingezet voor positieverbetering van de huidige bevolking. Om sociale en economische omstandigheden van bewoners te beïnvloeden, worden bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden uitbesteed aan re-integratiebedrijven die werken met cliënten uit de wijk. Een ander voorbeeld is de bijdrage die verstandelijk gehandicapten leveren aan het schoonhouden van het complex waar zij wonen of werken. In het kader van de veiligheid zijn videofoons aangelegd in complexen met woningen voor 55-plussers. Samen met de stadsdelen Osdorp en Geuzenveld en een schoolbestuur is een visie ontwikkeld om scholen multifunctioneel in te zetten in de wijk. De Key heeft hierbij een faciliterende rol; als eerste stap is het technisch beheer van de scholen overgenomen.

2.4 Leefbaarheid

De Key werkt aan leefbaarheidsprojecten die buurten schoon, heel en veilig maken en die eraan bijdragen dat bewoners prettig samenwonen. Bijvoorbeeld wijkactiedagen, buurtfeesten en schoonmaakacties van tuinen. Daarnaast wordt in verschillende buurten structureel aan leefbaarheid gewerkt door de inzet van toezichthouders, beheerders en door fysieke aanpassingen van complexen. In totaal heeft De Key ruim 9 miljoen euro in leefbaarheid geïnvesteerd, waarvan 2,8 miljoen is doorberekend aan de huurders.

Ook in 2008 hebben tal van leefbaarheidsinitiatieven plaatsgevonden waarbij onze rol varieerde van faciliterend tot initiatiefnemer en trekker, van kleinschalig tot groot. Naast de al bij de gebiedsgerichte aanpak en de Vogelaarwijken genoemde initiatieven in het kader van leefbaarheid, noemen we de volgende opvallende initiatieven:

Wijkactiedag

Een van de hoogtepunten was de wijkactiedag in november vanwege ons 140-jarig bestaan. Onder het motto 'De Key zet de bloemen buiten' waren op vier locaties in de stad feesttenten opgebouwd. Het hoofdkantoor was gesloten en alle medewerkers staken hun handen uit de mouwen op een van deze vier locaties. Er was een feestelijk programma voor jong en oud met kindertheater, springkussen en live muziek. Bewoners konden hun wensen in de wensboom hangen en kinderen tekenden de wijk van hun dromen. Acht winnaars van de tekenwedstrijd kregen een Nintendo DS. Medewerkers van de afdeling Service Onderhoud knapten extra klusjes voor bewoners op, andere collega's prikten papier en gaven rondleidingen door de buurt. 'Over 140 jaar kom ik weer!', beloofde de achtjarige Achmed uit Amsterdam Noord. De mooiste wens hing in de wensboom in Zuidoost: 'een baan voor mijn papa'.

Beheerders

De Key heeft 28 beheerders in dienst die werkzaam zijn vanuit 23 wijkkantoren verdeeld over de stad. De beheerders zijn de 'ogen en oren' in de wijk. De beheerders houden zich bezig met het dagelijks beheer en houden toezicht op het gebruik van gebouwen, bijbehorende terreinen en gemeenschappelijke ruimten. Tevens verlenen zij diensten aan bewoners, en houden zich bezig met leefbaarheid en participatie.

Diverse projecten

In Slotervaart/Overtoomse Veld komt een Ouderenhuiskamer. Hierbij zijn naast buurtbewoners en het stadsdeel ook actieve organisaties uit de buurt betrokken. De huiskamer gaat ook een rol spelen in de informatievoorziening over zorg en welzijn.

In Oost-Watergraafsmeer konden bewoners hun tuin onder deskundige begeleiding van hoveniers een voorjaarsbeurt te geven. Ruim vijftig bewoners hebben hiervan gebruikgemaakt.

Op IJburg is een convenant gesloten tussen De Key en andere corporaties met een welzijnsinstelling om het Productiehuis te realiseren. Het Productiehuis is een jongerencentrum nieuwe stijl waarvoor de corporaties gezamenlijk de huur dragen.

In Geuzenveld-Slotermeer is de campagne gevoerd 'Wat doe jij voor je buurt?'. Doel van de campagne was bewustwording van het feit dat je je als buurtbewoner ook met kleine dingen kunt inzetten voor de buurt. De Key heeft dit samen met andere corporaties en het stadsdeel georganiseerd. Zo werden er bijvoorbeeld posters gedrukt met foto's van buurtbewoners en buurtwerkers die al iets doen voor de buurt. Kinderen van de brede school hebben deze in de wijk verspreid. Wie de poster ophing, had kans op een prijs. Met deze actie kwamen kinderen in contact met buurtbewoners en bewoners werden erop geattendeerd dat zij ook iets kunnen betekenen voor hun buurt.

In buurt 5 van Geuzenveld hebben we als beherende corporaties voor Far West samen met het stadsdeel een buurtuitvoeringsplan gemaakt waarin naast een grote rattencampagne, een zwerfvuilproject en een onderzoek naar de mogelijkheden van het ontwikkelen van een trapveldje in de buurt met een groot buurtfeest opgenomen. Het buurtfeest is op de straatspeeldag gehouden. De Burgemeester van Leeuwenlaan was die dag veranderd in een boerderij vol jonge dieren.

Bewoners in stadsdeel Centrum wilden 'gewoon iets leuks doen', en organiseerden een grote buurtbarbecue. Voor bijna honderd buurtbewoners was er eten en drinken, ook halal zodat iedereen kon meedoen. Er was een grote opkomst. Daarnaast heeft De Key financieel bijgedragen aan een mobiele hangplek: een busje met activiteiten voor hangjongeren. Een kunstenaar uit de buurt heeft onder het motto 'Uit-hangen in Petersburg' een toneelstuk gemaakt met jongeren en ouderen om meer wederzijds begrip voor elkaar te krijgen.

In de Baarsjes heeft De Key met een voetbalteam deelgenomen aan het EK dat georganiseerd was door het buurtsportwerk. In de middag was het voor jongeren tot 13 jaar, 's avonds voor volwassenen. Dit evenement werd door ons aangegrepen om ook informatie over De Key te verstrekken.

In samenspraak met het stadsdeel zijn bewoners van De Key in Amsterdam Zuidoost direct betrokken bij het aanleggen van een speeltuintje. In de K-buurt is gestart met een zakgeldproject voor jongeren van acht tot veertien jaar. De jongeren voeren werkzaamheden uit, bijvoorbeeld verwijderen van graffiti, en organiseren met het verdiende gedrag een activiteit voor de gehele groep.

Leefbaarheid Zandvoort

In 2008 is net als in 2007 in Zandvoort gewerkt aan het project 'Schoon, heel en veilig'. In dit project kunnen zowel bewonerscommissies als woonconsulenten zaken aandragen die door middel van een kleine aanpassing een bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van de armaturen en het in een lichte kleur schilderen van de plafonds en muren in de algemene ruimten van het complex Hogeweg. Aan Schoon, heel en veilig is in 2008 € 133.000 besteed.

Daarnaast zijn in Zandvoort twee wijkmeesters actief. Zij zijn het gezicht van De Key in de wijk. Ze hebben veel contact met bewoners, signaleren problemen en lossen deze waar mogelijk samen met de bewoners op.

3 Maatschappelijke aandachtsvelden

3.1 Maatschappelijke ontwikkeling

Begin 2008 heeft de directie van De Key besloten tot de oprichting van een nieuw bedrijfsonderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling als één van de uitingen van de nieuwe visie Stad in Beweging. De feitelijke inrichting van dit bedrijfsonderdeel begon na de zomer: zowel intern als extern werden medewerkers geworven. Terwijl de organisatie werd opgebouwd, bogen de medewerkers zich al over de inhoudelijke invulling en de positie van het bedrijfsonderdeel binnen De Key.

Activiteiten van het bedrijfsonderdeel Maatschappelijke ontwikkeling richten zich op de drie aandachtsvelden uit Stad in Beweging: Wonen & Zorg, Onderwijs & Jeugd en Studenten & Tijdelijke huisvesting. Maatschappelijk vastgoed is een uitwerking van de eerste twee aandachtsvelden en kan een wezenlijke bijdrage leveren aan een dynamische leefbare stad.

3.2 Wonen en Zorg

Woonservicewijken

In 2008 hebben de meeste stadsdelen de ontwikkeling van minimaal één woonservicewijk in gang gezet. De Key participeert in de woonservicewijken Dapperbuurt, Spaardammerbuurt, Czaar Peterbuurt, Jordaan/Haarlemmerbuurt, Plantage/Weesperbuurt en Rivierenbuurt.

Woonservicewijk Dapperbuurt

Zorgcentrum De Gooyer is het centrum van woonservicewijk de Dapperbuurt. De Key is eigenaar van het casco en de installaties, de exploitatie is in handen van Cordaan. Er vindt overleg plaats over renovatie of sloop/nieuwbouw van dit zorgcentrum. Het dienstencentrum op de begane grond wordt druk bezocht door buurtbewoners. Daarnaast realiseert De Key zo veel mogelijk wibo-woningen in deze buurt. (Zie ook 2.2).

Woonservicewijk Spaardammerbuurt

Met de aanpak van het complex in de Oostzaanstraat levert De Key weer een belangrijke bijdrage aan de uitbreiding van het aantal nultredewoningen in de Spaardammerbuurt. Door het plaatsen van galerijen en een lift worden 71 levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Woonservicewijk Czaar Peterbuurt

In de Czaar Peterbuurt wordt in het project De Keyzer een dienstencentrum en kleinschalig groepswonen voor Amsta gerealiseerd. Ook komen hier 54 zelfstandige seniorenwoningen in de vrije sector.

Voor de overige woonservicewijken zijn in 2008 14 complexen (3 seniorencomplexen en 11 complexen met begane grondwoningen) onderzocht op hun geschiktheid om op te plussen.

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 is de aandacht uitgegaan naar het complex Valkhof. In 2008 zijn in totaal 98 woningen opgeplust en daar-

mee is de doelstelling vrijwel gehaald. Complexmatig zijn 65 woningen opgeplust en bij mutatie nog eens 33 woningen.

De opplusprojecten zijn voor bewoners ingrijpender dan de ingreep op papier doet vermoeden. Voor De Key is dit reden om bij het opplussen in de woning zo veel mogelijk maatwerk te leveren. Voor alle ingrepen in de algemene ruimte van het gebouw wordt 70% akkoord van de bewoners gevraagd.

Bijplaatsen liften

In 2008 is getracht in Oud Zuid een pilot 'trap eruit lift erin' te starten, waarbij twee naast elkaar gelegen trappenhuizen worden verbonden en één trappenhuis wordt opgeofferd voor plaatsing van een lift. Evenals bij het opplussen blijkt ook uit deze pilot dat het aanpassen van de bestaande woningvoorraad in bewoonde staat op meer weerstand van bewoners stuit dan van tevoren verwacht. Dit kan de snelheid waarmee de bestaande woningvoorraad wordt aangepast sterk beïnvloeden.

Gezien de overlast die deze ingreep in bewoonde staat met zich meebrengt, moest 100% van de bewoners akkoord gaan met de ingreep. In het complex aan de Mesdagstraat zijn de bewoners van een aantal trappenhuizen geënquêteerd. Uiteindelijk bleven er twee duo-trappenhuizen over. In het ene duo-trappenhuis had niemand interesse, in het andere duo-trappenhuis hadden vier van de zes bewoners belangstelling. De pilot heeft dus geen doorgang gevonden, er is wel de intentie om in een ander complex de mogelijkheden te onderzoeken.

Stadslandgoederen

De Key is eigenaar van twee stadslandgoederen die een bestemming in de zorg kunnen krijgen. Dit is een ingewikkeld proces vanwege het grote aantal partijen dat hierbij betrokken is (provincie, gemeente/stadsdeel, zorgorganisaties en De Key). Het programma van eisen voor Landlust is na een jaar van nauwe samenwerking van De Key met Cordaan gereed. Dit is helaas voor zorglandgoed Klarenbeek nog niet gelukt.

Multifunctioneel Islamitisch Woon-zorgcomplex

In 2008 is een onderzoek gestart naar het draagvlak voor de realisatie van een multifunctioneel Islamitisch woon-zorgcomplex voor ouderen in de Haarlemmermeer. Dit moet leiden tot een intentieverklaring met De Key, gemeente Haarlemmermeer, Islamitische Stichting en initiatiefnemer ISCH en een zorgpartij. Bij voldoende draagvlak zal De Key een programma van eisen uitwerken en het project ontwikkelen.

IJburg leegstand woningen bijzondere doelgroepen

Een aantal corporaties, waaronder De Key, kampte in 2008 met leegstand in de nieuwe zorgwoningen IJburg. Om dit te bestrijden werken de corporaties, de zorgpartijen, de Dienst Wonen en de Dienst Zorg en Samenleven aan een betere afstemming tussen aanbod en vraag. Om de kans op leegstand in de toekomst te voorkomen worden de zorgpartijen ruim van tevoren geïnformeerd over de oplevering van de zorgwoningen. De verwachting is dat op deze manier vraag en aanbod beter bij elkaar gebracht worden.

Inzet voor doelgroepen Zandvoort

De Key neemt deel in de Stuur- en werkgroep Wonen Zorg en Welzijn in de gemeente Zandvoort. De organisatie van het Wijksteunpunt in Nieuw Noord legt verantwoording af aan deze stuurgroep. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijke andere vormen van samenwerking.

3.3 Maatschappelijke opvang

Jaarlijkse taakstelling

De Key heeft op basis van afspraken met de gemeente Amsterdam een jaarlijkse taakstelling voor het huisvesten van cliënten van diverse instellingen. De bemiddeling daarvoor loopt deels via de gemeente Amsterdam. De opgave voor 2008 bestond uit 24 woningen voor cliënten van HVO-Querido en vier woningen voor het Leger des Heils. HVO-Querido heeft in 2008 in totaal 17 kandidaten voorgedragen voor een woning. Het Leger des Heils heeft geen kandidaten voorgedragen.

De instellingen vinden dat de wachttijd voor een woning voor hun cliënten soms te lang is. De Key streeft ernaar deze zo kort mogelijk te houden, maar dit is sterk afhankelijk van de gewenste buurt en de grootte van de gevraagde woning. In 2008 was het lastiger passende woningen aan te bieden dan de voorgaande jaren. Dit had twee oorzaken: er was veel concurrentie van de groep 'pardonners' en door verschillende transformatieprojecten waren veel kleine wisselwoningen gereserveerd.

Overige toewijzingen maatschappelijke opvang

Naast de jaarlijkse taakstelling heeft De Key woningen beschikbaar gesteld voor speciale projecten. Naast project Leger des Heils Generatorstraat (zie bij 3.5) gaat het om de volgende projecten:

Uitstroomtafel

De uitstroomtafel is een gemeentelijk overleg waarbij wordt bekeken welke cliënten uit de maatschappelijke opvang klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen, al dan niet met begeleiding. Aan tafel zit een aantal partijen: DWI, instellingen voor Maatschappelijke Opvang en Dienst Wonen. In 2008 zijn vanuit dit project 14 kandidaten bij De Key voorgedragen en gekoppeld aan een woning.

Scharlaken Koord

In 2008 zijn drie woningen verhuurd aan Scharlaken Koord. De woningen zijn bestemd voor tijdelijke opvang van ex-prostituees, die aantoonbaar gemotiveerd zijn voor hulp. Zij worden begeleid met de bedoeling hen door laten stromen naar reguliere woningen.

VIP-project

Voor het VIP-project, een project voor jongeren met psychose problematiek, heeft De Key zestien studenteneenheden aan HVO-Querido verhuurd.

Uitbreiding locaties

Huisvesting in reguliere huurwoningen is niet voldoende om cliënten uit de maatschappelijke opvang aan een woning te helpen. Er zijn nog tientallen nieuwe locaties nodig in de stad. De Key zet zich hier actief voor in en is betrokken bij de ontwikkelingen van verschillende projecten.

Aan de Generatorstraat is in 2008 een project gerealiseerd met zestig tijdelijke wooneenheden voor het Leger des Heils (zie ook 3.5). In stadsdeel Zuideramstel zijn we in onderhandeling over de aankoop van een pand voor maatschappelijke opvang.

De Key wil graag actiever kunnen inspelen op de vraag naar woonruimte voor begeleid en beschermd wonen, onder andere voor cliënten van de maatschappelijke opvang. Om deze reden is in 2008 een studie in gang gezet naar een aantal kleinschalige woonmodellen.

3.4 Jeugd en Onderwijs

Samenwerking met scholen

De Key wil als eigenaar en beheerder van (maatschappelijk) vastgoed een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de stad. Hierbij wil De Key haar werkgebied niet alleen laten afhangen van het bezit van haar eigen vastgoed. 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. Door het onderhoud en beheer van de scholen en voorzieningen uit te voeren zet De Key haar bestaande expertise in. Inmiddels werkt De Key samen met een aantal schoolbesturen.

AMOS

De Key en de Amsterdamse Oecumenische Scholengroep (AMOS) hebben in juni 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Een van de doelstellingen is de scholen te ontlasten van de niet direct aan onderwijs gerelateerde activiteiten waardoor zij zich meer kunnen richten op het onderwijs.

De Key en AMOS richten zich binnen de samenwerking op nieuwbouw en renovaties, sociaal, technisch en facilitair beheer en op leefbaarheid en veiligheid in de school en de buurt. In dit kader is er bij drie AMOS scholen gewerkt aan het samenstellen van een gemeenschappelijke visie die moet leiden tot drie nieuwe brede scholen.

KBA

Woonstichting De Key en Stichting KBA (Katholiek, protestants en interconfessioneel primair onderwijs in Amsterdam) zijn op 1 september 2008 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. De Key neemt het dagelijks onderhoud van acht basisscholen op elf locaties in Amsterdam op zich. Dat betekent het verhelpen van technische problemen en het verrichten van kleinschalig onderhoud. Na een jaar wordt de samenwerking eventueel verlengd of uitgebreid.

Daarnaast wordt onderzocht of de overeenkomst kan worden uitgebreid met het totale beheer (technisch, sociaal en facilitair) van de brede scholen. In deze scholen is naast onderwijs kinderopvang en is er ruimte voor allerhande buurtvoorzieningen.

ASKO

In 2008 hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met ASKO (Amsterdamse Stichtingen voor Katholiek Onderwijs). ASKO heeft 31 basisscholen in en rond Amsterdam. Het is de bedoeling dat de verkenningen leiden tot samenwerking op het gebied van beheer, renovatie en nieuwbouw van brede scholen in multifunctionele accommodaties

Voortgezet onderwijs

In 2008 werd een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Amarantis onder de naam Betrokken bij de Stad. Inmiddels is een aantal projecten gestart, zoals Het Pand (leerwerktraject) en de Dongestraat, waarbij het schoolgebouw wordt opengesteld voor de buurt. Het gebouw en de onderwijsvisie zijn aangepast op deze buurtfunctie. De Esprit Scholengemeenschap heeft De Key benaderd met het verzoek voor een verkenning naar de mogelijkheden van eigendomsverwerving (door decentralisatie). Ook op andere terreinen wordt naar samenwerking gezocht.

Met het Montessori Lyceum zijn gesprekken gevoerd over van nieuwbouw en beheer.

Leerwerktrajecten

Het Pand

Goed opgeleide vaklieden zijn voor De Key zeer belangrijk. Daarom is samen met het TEC-college in Amsterdam een leerwerkproject opgestart. Leerlingen van het TEC-college zijn betrokken bij verschillende fasen van de renovatie van een mutatiewoning. In de voorbereidingsfase loopt een leerling mee met een Werkvoorbereider van Service Onderhoud. Samen stellen ze een werkomschrijving op, maken nieuwe plattegrondtekeningen, stellen een begroting op voor de uitvoeringskosten en benaderen eventuele onderaannemers. In de uitvoeringsfase lopen twee leerlingen mee met een Leermeester / Allround vakman van Service Onderhoud. Op basis van de werkomschrijving worden de werkzaamheden door de leerlingen onder begeleiding van de leermeester uitgevoerd. Zo doen de leerlingen werkervaring en praktijkkennis op en kan De Key zich positioneren als aantrekkelijke werkgever.

Cont1rfabriek

Begin 2008 is de Cont1rfabriek van start gegaan. Leerlingen van de Praktijkscholen uit Amsterdam kunnen hier onder begeleiding van leermeesters van het Reïntegratiebedrijf Pantar tijdens een stage leren hoe een wooncontainer ingericht wordt. De kwaliteit van deze containers blijkt beter te zijn dan die uit China komen.

Jan Maijen School

In 2007 heeft De Key de Jan Maijenschool in De Baarsjes aangekocht, met als doel de school in te richten als praktijkopleiding voor de horeca. Voor leerlingen betekent dit stageplekken, leerwerktrajecten en werkervaringsplaatsen en voor de buurt een nieuwe ontmoetingsplek. Het onderzoek loopt; de verwachting is dat het ontwerpplan eind 2009 gereed is.

Academie van de Stad

De Key is een van de initiatiefnemers van de Academie van de Stad. Hierbij leren studenten van de stad door zich vanuit hun opleiding in te zetten voor maatschappelijke projecten. Daarnaast biedt de Academie een stimulans aan de ontwikkeling van burgerschapscompetenties en initiatieven van bewoners van de stad.

3.5 Studenten en Tijdelijke huisvesting

Studentenhuisvesting

De Key heeft haar positie in Amsterdam en directe omgeving als grootste studentenhuisvester verder weten te versterken. Diverse projecten voor uitbreiding van de voorraad zijn in uitvoering genomen of afgerond. De vraag vanuit de markt bleef onverminderd hoog. Het totaal aantal eenheden voor studentenhuisvesting inclusief Short Stay groeide tot bijna 6.500 .

Ruim tweederde van het studentenbezit van De Key is geconcentreerd in acht grote complexen, waarvan er drie tijdelijk zijn.

8 grootste studentencomplexen

Weesperstraat	194
Bijltjespad	255
Meer en Vaart	389
H. Cleyndertweg	428
Rode Kruislaan	905
Stavangerweg (tijdelijk)	715
Wenckebachweg (tijdelijk)	1.000
Bergwijkdreef (tijdelijk)	500
Totaal	4386

De overige 2.000 eenheden zijn verspreid over kleinere complexen (minder dan 150 eenheden) en zijn voornamelijk gesitueerd in het centrum.

StudentenWoningWeb

In 2008 kwamen in totaal 2185 eenheden (kamers en woningen voor reguliere Nederlandse studenten) beschikbaar voor studentenhuisvesting. Deze zijn aangeboden voor verhuur via StudentenWoningWeb. De gemiddelde benodigde inschrijftijd voor deze eenheden was 2,4 jaar. De complexen buiten de Ring (zoals de H. Cleyndertweg) vergen steevast een relatief lage gemiddelde inschrijftijd. Voor de locaties binnen de Ring geldt juist een relatief hoge inschrijfduur.

Studentenhuisvesting

Gemiddeld aantal reacties op advertentie (totaal)	65
Gemiddelde wachttijd (totaal)	2,4 jaar
Complex met langste wachttijd: Van Eeghenstraat 33-35	8 jaar
Complex met kortste wachttijd: H. Cleyndertweg 1-63	7 maanden
Gemiddelde leeftijd eerste kandidaat (totaal)	21,4 jaar

Campuscontract

In mei 2003 heeft De Key het campuscontract ingevoerd. Inmiddels wordt ongeveer driekwart van de studenteneenheden op die manier verhuurd. Ook in 2008 is een controle uitgevoerd. De afronding daarvan vindt plaats in 2009. De controles zorgen voor een permanente beschikbaarheid van een groot aantal eenheden. Het aantal studenten dat niet uit eigen beweging opzegt na staken van de studie is relatief beperkt.

Bergwijkpark

Met de opening van het studentencomplex Bergwijkpark in Diemen is weer een belangrijke stap gezet bij het verder terugdringen van het tekort aan studentenhuysvesting. Van de hier geplaatste 500 tijdelijke eenheden bestaat de helft uit units die voldoen aan het bouwbesluit. De andere helft is geplaatst onder de regelgeving voor tijdelijke bouw. Reguliere studenten van INHolland hebben voorrang bij de toewijzing. Het is het eerste studentencomplex dat is uitgerust met camera's ter bevordering en ondersteuning van een goed en veilig beheer.

Een aanzienlijk aantal eenheden in het complex Bergwijkpark is verhuurd als Short Stay aan de Hogeschool INHolland (80) en de Universiteit van Amsterdam (100).

Sporters

In overleg met Topsport Amsterdam is in 2008 de selectie van het vrouwenvoetbalteam van de KNVB gehuisvest in het complex Meer en Vaart (Osdorp). Na het Talentteam met volleyballers van de Hogeschool van Amsterdam is dit het tweede sportteam dat hier is gehuisvest.

Communicatie en profilering

De Key heeft geëxperimenteerd met complexgewijze huurdersinformatie per e-mail in plaats van per gewone post. De doelgroep studenten is bij uitstek geschikt voor communicatie per e-mail. Daarmee samenhangend is gestart met de upgrading van StudentenWoningWeb. Dit internetportaal voor de verdeling van studenteneenheden in Amsterdam zal worden aangepast waarbij het accent van aanbidding en werving sterk bij de eigen internetsite van De Key komt te liggen. Hierdoor wordt een sterkere profilering van De Key als studentenhuysvester mogelijk.

Veiligheid

De verandering in regelgeving heeft ertoe geleid dat het programma voor gebruiksvergunningen in 2008 vertraging heeft opgelopen. Voor vrijwel alle complexen ligt de aanvraag bij de betreffende stadsdelen. In 2008 zijn in drie complexen de benodigde maatregelen uitgevoerd. Het komende jaar zal een inhaalslag worden gemaakt. Intussen is in 2008 een programma opgezet om alle studenten structureel en periodiek te informeren over brandveiligheid

Short Stay

Short Stay studentenhuysvesting verzorgt huysvesting van buitenlandse studenten voor een periode van vijf tot tien maanden in studenteneenheden. De studenten worden vordragen door onderwijsinstellingen met wie De Key overeenkomsten heeft gesloten. In 2008 zijn ruim 2.000 huurcontracten afgesloten. Met de extra eenheden in Bergwijkpark is het aantal Short Stay-bedden gegroeid tot 1.350.

De vraag naar Short Stay-accommodatie bleef het afgelopen jaar onverminderd hoog. Door de groeiende internationalisering van het hoger onderwijs zal dit de komende jaren naar verwachting verder stijgen. Omdat ook steeds meer Nederlandse studenten een deel van hun studie in het buitenland doen, hoeft dit niet te betekenen dat het groeiend aandeel Short Stay studenten ten koste gaat van de capaciteit voor Nederlandse studenten. Conjuncturele ontwikkelingen kunnen tijdelijk een effect hebben op de vraag vanuit het buitenland.

In 2008 zijn de resultaten bekend geworden van het tweejaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek dat eind 2007 is uitgevoerd is onder Short Stay-studenten. De tevredenheid van

de studenten is verder toegenomen. Op de verbeterpunten zijn verbeterprogramma's in uitvoering genomen. Hiermee verwachten we de kwaliteit van de Short Stay verder te verhogen. In 2008 werd het Short Stay-contract met INHolland vernieuwd. De afwikkeling van de huisvesting voor INHolland wordt sinds augustus geheel door De Key verzorgd. Er is een succesvolle marktverkenning uitgevoerd voor een te ontwikkelen Short Stay-complex in Amsterdam Zuidoost.

Tijdelijke huisvesting

Verplaatsing tijdelijke eenheden

In september 2009 loopt de vergunning af voor de tijdelijke studentenhuisvesting aan de Stavangerweg in de Houthavens. In de tweede helft van 2008 zijn twee geschikte vervangende locaties gevonden (Zeeburgereiland en de Anthony Fokkerweg in stadsdeel Oud Zuid). Een deel van de bebouwing van de Houthavens kan daar worden geplaatst. Eind 2008 zijn de huurcontracten van alle zittende huurders opgezegd. Zittende huurders die aan de voorwaarden voor een campuscontract voldoen kunnen meeverhuizen naar het Zeeburgereiland. Daar worden in totaal 430 tijdelijke eenheden gerealiseerd. Naast verplaatste eenheden uit de Houthavens komen hier ook 330 nieuwe containerwoningen. Voor het complex aan de Wenkebachweg is een nieuwe bouwvergunning aangevraagd om het mogelijk te maken dit complex langer dan tot december 2010 te kunnen exploiteren. In de loop van 2009 zal duidelijk worden of dit mogelijk is.

Leger des Heils Generatorstraat

In september 2008 is aan de Generatorstraat een voorziening opgeleverd voor het Leger des Heils. Een deel van dit complex is bestemd voor de opvang en huisvesting van twintig vroegtijdig vrijgelaten veroordeelde drugsverslaafden (Domus III). De rest is bestemd voor begeleid wonen voor veertig voor dak- en thuislozen; tien van hen zitten in een tweede fase en zijn op weg naar zelfstandig wonen. Bij deze voorziening is op de begane grond een flexibel bouwsysteem toegepast, waarin kantoorruimte, verblijfsruimten (eetzaal, huiskamers), vergaderruimtes, spreekkamers en toiletten gerealiseerd zijn.

Labourhotel Diemen

Dit complex ten behoeve van de huisvesting van Oosteuropese werknemers van de uitzendorganisatie Otto Workforce is in november opgeleverd. Het Labourhotel bestaat uit tien standaard zeecontainers met twee bedden en twintig dubbele containers met zes slaapplekken. In totaal zijn er dus 150 bedden. De standaardcontainers zijn geproduceerd in de Cont1fabriek. Het Labourhotel mag vijf jaar blijven staan.

VOF Tempohousing

Voor de ontwikkeling van containerwoningen is VOF Tempohousing opgericht. De samenwerkingsovereenkomst voor deze VOF had een looptijd van twee jaar en liep af op 1 juni 2008. Op basis van een evaluatie zou beslist worden of de VOF zou worden gecontinueerd. Geconstateerd is dat de productie en de productontwikkeling goed gaan, maar dat de acquisitie niet loopt. Er is een discussie onder welke voorwaarden de VOF zal worden voortgezet.

4 Een dynamische portefeuille

De Key zet haar kennis en bezit in voor een dynamische stad. De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille is het middel bij uitstek om inhoud te geven aan deze missie. In 2008 heeft De Key verder geïnvesteerd in haar vastgoedportefeuille. Het onderhoud aan en de transformatie van de bestaande bouw en de ontwikkeling van nieuwbouw wordt altijd uitgevoerd in de context van buurt, stad en regio. De investeringen in woningen, bedrijfssonroerend goed en parkeergelegenheden dragen bij aan verbetering van woningkwaliteit en de leefbaarheid, maar vooral ook aan de dynamiek van de stad en de doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt.

4.1 Omvang en ontwikkeling

Mutaties in de portefeuille in 2008 Amsterdam, Diemen, Hillegom								
	Aankoop van:			Verkoop aan:		Overige		
	2007	Nieuwbouw	Corporaties	Overige	Corporaties	Overige	Mutaties	2008
Woningen Zelfstandig*		860				167	49	23.614
	22.970							
Onzelfstandig	4.321	44					134	4.231
Bedrijfsruimten	981	107					16	1.072
Parkeren	2.044	101				12		2.133
Eenheden Woonzorg	282							282
Overige	108							108
Woningen in beheer**	3.388	22	376		443	21		3.322
Parkeren in beheer	268	22	27		26	1		290
bedrijfsruimten in beheer	148	3	7		11			147
	34.510	1159	410	-	480	201	199	35.199

* inclusief 500 wooncontainers Diemen en 61 wooncontainers Leger des Heils. ** Far West, SFB, Stedenfonds, PuurZuid

Bovenstaande tabel geeft inzicht in het verloop van de verhuureenheden van De Key in Amsterdam, Diemen en Hillegom 2008. Per saldo is het bezit met 689 verhuureenheden toegenomen. De 'overige mutaties' in dit overzicht hebben betrekking op splitsing, samenvoeging en de omzetting van bijvoorbeeld woningen naar onzelfstandige eenheden. De mutaties in Zandvoort - het voormalige bezit van fusiepartner EMM - staan in de volgende tabel.

In de tabel zijn in totaal 904 nieuwbouwwoningen opgenomen. Van deze woningen zijn 74 woningen in 2007 opgeleverd en in 2008 in exploitatie genomen.

Mutaties in de portefeuille in 2008 Zandvoort								
	Aankoop van:		Verkoop aan:		Overige			
	2007	Nieuwbouw Corporaties	Overige Corporaties	Overige Corporaties	Overige Mutaties		2008	
Woningen Zelfstandig*	2.547		15		3		2.559	
Onzelfstandig	-						-	
Bedrijfsruimten	7						7	
Parkeren	370						370	
Eenheden Woonzorg	37						37	
Overige	48						48	
Woningen in beheer**	-						-	
Parkeren in beheer	-						-	
bedrijfsruimten in beheer	-						-	
	3.009	-	-	15	-	3	-	3.021

4.2 Nieuwbouw

De Key heeft in 2008 door nieuwbouw 1.085 woningen opgeleverd: 830 huurwoningen waarvan 727 woningen bestemd voor de sociale huur. Een groot aantal daarvan (500) is gebouwd in Diemen voor onze doelgroep studenten en betreft tijdelijke woningen. Het totale aantal opgeleverde woningen in 2008 is hoger dan 1.085. Dit komt doordat projecten pas meetellen als deze in zijn geheel zijn opgeleverd. De meeste nieuwbouw van De Key in Amsterdam vindt plaats in stadsdeel Zeeburg (IJburg). Er zijn twee vrije sector nieuwbouwwoningen verkocht aan medewerkers volgens de regeling in de aanvullende arbeidsvoorwaarden.

In Amsterdam 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.

Opgeleverde nieuwbouwprojecten in 2008

In de onderstaande tabel zijn de in 2008 opgeleverde nieuwbouwprojecten weergegeven. Dit komt overeen met de planning voor dit jaar. Ook blok 17 op IJburg is al voor het grootste deel opgeleverd. Mede naar aanleiding van een evaluatie van het acquisitiebeleid in 2007 is besloten bij nieuwbouw meer in te zetten op huurwoningen ten behoeve van de doelgroepen van De Key. Het resultaat van deze inspanning is al in 2008 zichtbaar. Bijzondere projecten worden onder de tabel toegelicht.

Opleveringen Nieuwbouw	Opgeleverde woningen 2008	Waarvan Koop	Waarvan huur	Waarvan Sociale huur
Blok 48A, Zeeburg	26	4	22	0
Blok 48B, Zeeburg	116	30	86	86
Blok 52 A/B, Zeeburg	172	92	80	80
Studenten InHolland, Diemen	500	0	500	500
Leger des Heils Generatorweg, Amsterdam	61	0	61	61
Stationsplein, Schiedam	81	0	81	0
Dobbelman, Nijmegen	129	129	0	0
Blok 17, Zeeburg*	(215)*	(28)*	(187)*	(61)*
Totaal Nieuwbouw	1085	255	830	727

*Oplevering gestart, aantallen niet opgenomen in de totalen

Tabel Opleveringen Nieuwbouw 2008

Hogeschool INHolland (Bergwijkpark)

Twee schoolgebouwen van Hogeschool INHolland in het kantorengedebied Bergwijkpark zijn verworven door De Key. Het schoolgebouw aan de Bergwijkdreef is gesloopt en als bouwterrein overgedragen aan De Key. Op deze locatie zijn 500 tijdelijke studentenwoningen geplaatst voor een periode van vijf jaar. De individuele wooneenheden zijn in twee blokken geplaatst. Het complex is opgeleverd en inmiddels geheel bewoond.

IJburg: blok 17

In blok 17 wordt hard gewerkt aan de realisatie van 215 woningen: 28 koop- en 187 huurwoningen. De grote huurwoningen met drie, vier of vijf kamers variëren in oppervlakte van 122 m² tot 143 m² BVO.

IJburg: blokken 48 en 52

In het voorjaar van 2008 zijn op Haveneiland Oost de blokken 48 en 52 in zijn geheel opgeleverd. Bij elkaar gaat het om ruim driehonderd woningen, waarvan ruim 166 sociale huurwoningen voor De Key. Een belangrijk deel is inmiddels bewoond. Dat geldt ook voor 22 middeldure huurappartementen van blok 48 A (Havenkwartier), die aan het Stedensfonds zijn geleverd. Na een succesvolle campagne waren deze woningen in één klap verhuurd. De campagne 'ondernemen op IJburg' had positieve resultaten. Voor de kantoren in blok 48 A zijn gebruikers gevonden. Veelal zijn het bedrijven uit de creatieve sector (tv-producent, marketing-communicatie). Ook de verhuur van de bedrijfsruimten loopt goed. Hier hebben zich onder andere gevestigd naschoolse opvang, een groenteboer, kunstuitleen, een natuurvoedingswinkel en een schoonheidsspecialiste.

Voor blok 52 heeft de architect in zijn ontwerp rekening gehouden met een kunstzinnige print in alle glazen balkonhekken. De kans deed zich voor om bij dit veelvuldig aanwezige element in de bouw niet te kiezen voor een standaardprint, maar een 'print met inhoud' en die te laten ontwerpen door kunstenaars Hill Driessen en Toon van Deijne. Dit heeft

geleid tot een ingenieus ontwerp dat refereert naar reflectie van zonlicht en rimpelingen op het water. Deze kunstuiting versterkt de herkenbaarheid van blok 52.

Nieuwbouwprojecten in uitvoering

Eind 2008 had De Key een groot aantal bouwprojecten in uitvoering. In onderstaand overzicht staan de projecten waarvoor in 2008 een uitvoeringsbesluit is genomen. Sommige projecten zijn in de loop van de planvorming van (hoogwaardige) renovatie naar nieuwbouw verschoven. Het totale aantal projecten in uitvoering is veel groter (ruim 700 woningen in 19 projecten), mede gezien de soms (zeer) lange doorlooptijd.

Uitvoeringsbesluiten 2008	Aantal Woningen	Waarvan Koop	Waarvan Huur
Rieteiland Oost, Zeeburg	18	18 (kavels)	0
Blok 62 AB, Zeeburg	96	79	17
Solid 18, Zeeburg	84	0	84
Touwen, Centrum	15	15	0
De Keyzer/ N44, Centrum	69	0	69
De Kameleon, Zuidoost	231	186	45
Blok 64 IJburg, Zeeburg	45	45	0
Wateringse Veld, Den Haag	64	64	0
Totaal geplande woningen	622	407	215

Tabel Uitvoeringsbesluit Nieuwbouw 2008

Solid 18 IJburg

Voor Solid 18 is in 2008 een uitvoeringsbesluit genomen en de aannemer is in mei gestart met de uitvoering. De oplevering staat gepland voor september 2010. In dit blok wordt voor het stadsdeel Zeeburg het Centrum voor Vrije Tijd (CVT) gerealiseerd van circa 2.600 m² met onder andere drie gymnastiekzalen en een wijkcentrum. Daarnaast bestaat het programma uit 84 middensegment huurwoningen, een parkeergarage met 87 parkeerplaatsen en circa 5.300 m² (maatschappelijke) bedrijfsruimten. Deze programmaonderdelen worden verkocht aan het Stedenfonds. In afwachting van de oplevering van Solid 18 is er elders op IJburg een tijdelijke sporthal opgericht.

De Keyzer (N44)

Dit project bevindt zich op de locatie van de gesloopte Dubbeltjespanden aan de Czaar Peterstraat. Het programma bestaat uit een zorgcentrum voor Amsta met 6 groepswoningen voor elk 6 geriatrische patiënten en 8 zelfstandige zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke beperking, 14 sociale huurwoningen die voldoen aan de wibonormen, 54 vrije sector huurwoningen voor 55-plussers, 2.000 m² bedrijfsruimte en een parkeerlaag met 79 parkeerplekken. Op de begane grond van het zorgcentrum komt een dienstencentrum waarin naast verschillende diensten van Amsta onder andere ook huisartsen, een apotheek en het Stadsdeel een plek krijgen.

De Kameleon

De Key ontwikkelt een nieuw winkelcentrum ter vervanging van het bestaande winkelcentrum Kraaiennest. Het nieuwe winkelcentrum - dat de naam De Kameleon kreeg - bevat

8.500 m2 bedrijfsonroerendgoed/winkelruimte, 1.500 m2 fitnesscentrum, 440 parkeerplaatsen in een gebouwde garage en 232 koopwoningen. Op 15 oktober 2008 is, volgens planning, feestelijk gestart met de bouwwerkzaamheden; deze zullen naar verwachting tot medio 2011 duren. Voor het winkelcentrum zijn al principeovereenkomsten gesloten met AH, Zeeman, Blokker en Bart Smit. Ook met een groot deel van de winkeliers in het huidige Kraaiennest is overeenstemming: sommigen gaan mee naar het nieuwe winkelcentrum, voor anderen is dit een te grote stap.

De Key is hoofdsponsor van de Straat van Sculpturen: een internationale kunstmanifestatie in de openbare ruimte in de Bijlmer. Hier worden op een bijzondere manier stedelijke vernieuwing en kunst met elkaar verbonden en dat is niet alleen goed voor de uitstraling van de Bijlmer maar ook goed voor de kunstreputatie van Nederland. Het epicentrum van de manifestatie bevindt zich op het dak van winkelcentrum Kraaiennest. Onderdeel van het sponsorschap is het aankleden van dit 'monument van de Bijlmer' door kunstenaar Peter Stel, waarmee de uitstraling van het gebouw drastisch verbeterd zal worden.

Zandvoort nieuwbouw in uitvoering

Duinroos

In de wijk Nieuw Noord wordt tussen de Flemingstraat en de Fahrenheitstraat appartementencomplex Duinroos gebouwd. Dit complex bestaat uit 63 sociale huur appartementen en een kinderdagverblijf. Naar verwachting wordt het complex medio 2009 opgeleverd.

8sprong

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 vraaggestuurde en professionele ondersteuning en begeleiding zullen de jongeren in dit huis zo onafhankelijk mogelijk kunnen wonen en leven. Het project is in februari 2009 opgeleverd.

Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

De Key heeft een fors aantal projecten in ontwikkeling. Voor Amsterdam en Diemen betreft dit enkele duizenden woningen. De exacte programmering van veel lopende projecten kan nog aan (lichte) verandering onderhevig zijn. Hieronder de nieuwbouwprojecten waarover in 2008 een (aanvullend) ontwikkelbesluit is genomen.

Ontwikkelbesluiten 2008	Aantal Woningen	Waarvan Koop	Waarvan huur
Nieuw Kralenbeek, Zuidoost	108	108	0
Blok 59AB, Zeeburg	72	72	0
Pontsteiger, Westerpark	250	250	0
Totaal geplande woningen	430	430	0

Tabel Ontwikkelbesluit Nieuwbouw 2008

Blok 59 IJburg

Inmiddels is het definitieve ontwerp bijna afgerond door AHH (Architectuurstudio Herman Hertzberger) voor 64 grondgebonden woningen en 14 appartementen in het middensegment, een kinderdagverblijf en circa 120 parkeerplaatsen. In het oog springt de grote collectieve groene binnenruimte in het blok.

Pontsteiger

Pontsteiger is een ambitieus nieuwbouwproject met woningen en publieke voorzieningen op de kop van de veersteiger in de Houthavens van Westerpark. Pontsteiger wordt een markant gebouw, een 'landmark' voor de nieuwe wijk De Houthaven, die ten westen van de steiger zal verrijzen. Het complex gaat ruimte bieden aan 250 koopwoningen, variërend van studio's tot vierkamerappartementen en zeer grote appartementen. Alle woningen hebben uitzicht over het water en een grote buitenruimte. Onder het gebouw komt een parkeergarage voor bewoners en bezoekers. Het is de bedoeling dat een of meerdere horecagelegenheden zich vestigen op deze bijzondere plek. De steiger is een mooie locatie voor een groot terras aan het water.

De ontwikkeling van de Pontsteiger is een gezamenlijk project van de drie corporaties (De Key, Rochdale en Ymere) en de aan hen gelieerde ontwikkelaars (De Principaal, Delta Forte en Bouwfonds MAB), die al langere tijd werken in de Houthavens en de Spaarndammerbuurt. De Principaal is de penvoerder van dit project. De architect is Arons & Gelauff Architecten. Het definitief ontwerp is bijna afgerond.

Zandvoort nieuwbouw in ontwikkeling

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 50 woningen af op een andere locatie in het project, boven de brede school. De oplevering van de nieuwe woningen is gepland in 2010.

Sophiaweg

In 2008 is een herstart gemaakt met de planontwikkeling van de 37 maisonnette woningen van De Key aan de Sophiaweg in Zandvoort. Conform de prestatieafspraken wordt op deze locatie gezocht naar een optimaal gebruik van de locatie, zodat een verdichting van woning kan plaatsvinden. De nieuwe stedenbouwkundige studies zijn door de gemeente enthousiast ontvangen. In 2009 vindt verdere uitwerking van het plan plaats.

4.3 Transformatie

Een van de belangrijkste instrumenten om differentiatie in de eigen woningportefeuille te bewerkstelligen, is transformatie van het bestaande bezit. Begin 2000 is een groot aantal complexen aangewezen voor transformatie. Veel transformatieprojecten vinden plaats in het kader van een integrale buurtaanpak (zie ook paragraaf 2.2).

De transformatie verloopt goed en draagt bij aan de gewenste kwaliteitsslag voor het woningbezit. Met bewoners van de transformatieprojecten vindt intensief overleg plaats. Als uitplaatsing noodzakelijk is, kunnen bewoners aanspraak maken op een verhuiskos-

tenvergoeding, zoals vastgelegd in het participatiereglement van De Key en in de Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie. In 2008 is wederom een fors aantal complexen aangewezen die de komende tien jaar getransformeerd moeten worden.

In Amsterdam 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.

Opgeleverde transformatieprojecten in 2008

Ook in 2008 is weer een groot aantal woningen na transformatie opgeleverd. In de onderstaande tabel zijn de opgeleverde projecten weergegeven. De wens meer huurwoningen voor de doelgroepen van De Key te realiseren, is ook bij de transformatieprojecten zichtbaar. Zie voor meer informatie over de transformatieprojecten de beschrijving van de gebiedsgerichte aanpak in 2.2.

Opleveringen Transformatie	Opgeleverde woningen 2008	Waarvan Koop	Waarvan huur	Waarvan Sociale huur
K-torens, Zuidoost	600	0	600	600
<i>Centrum</i>				
VPB Haarlemmerdijk 44/46	6	0	6	6
VPB Hoogte Kadijk 56/58	5	0	5	2
Nwe Prinsgracht 114,	4	2	2	2
<i>Westerpark</i>				
HoutHem BenC	51	0	51	51
Gezondheidscentrum	0	0	0	0
Herbouw Assendelftstr. / Houtrijkstr	9	0	9	6
<i>Oost/Watergraafsmeer</i>				
Swammerdambuurt 2	16	0	16	0
Swammerdambuurt 7	13	0	13	0
3e Oosterparkstraat	45	0	45	28
Dapperbuurt 1	15	0	15	15
Dapperbuurt 2	88	0	88	88
Dapperbuurt 3 *	(80)*	(37)*	(43)*	(43)*
Totaal Transformatie	852	2	850	798

*Oplevering gestart, aantallen niet opgenomen in de totalen

Tabel Opleveringen Transformatie 2008

Transformatieprojecten in uitvoering

Eind 2008 had De Key een groot aantal transformatieprojecten in uitvoering. In onderstaand overzicht staan de projecten waarvoor in 2008 een uitvoeringsbesluit is genomen; het totale aantal projecten dat in uitvoering is, is derhalve veel groter (ruim 2500 woningen in 25 projecten). Sommige projecten zijn het karakter van reguliere transformatie ontstegen en vallen in de categorie (zeer) hoogwaardige renovatie; vergelijkbaar met het niveau van nieuwbouw.

Uitvoeringsbesluiten 2008	Aantal Woningen	Waarvan Koop	Waarvan huur
Het Oog op het IJ-KVA Johan van Hasseltweg, Noord	0	0	0
Turbinestraat (OHB DeKey), Westerpark	0	0	0
Assendelftstr. 6-10/Houtrijkstr. 36-38, Westerpark	9	0	9
VPB Hoogte Kadijk, Centrum	17	0	17
VPB Vinkenstraat, Centrum	14	0	14
VPB Bickers, Centrum	10	0	10
VPB Lepelstr, Centrum	24	0	24
Polanenstraat 54-60, Westerpark	28	28	0
PC Hoofdstraat 25, Centrum	3	3	0
Houtrijk- Hembrug Blok A, Westerpark	8	8	0
Dapperbuurt 4, Oost/Watergraafsmeer	35	20	15
Zaanstraat/Zaandijkstraat, Westerpark	44	13	31
Houtrijk-Hembrugstraat Blok D, Westerpark	51	0	51
1e Oosterparkstraat, Oost/Watergraafsmeer	8	8	0
Dapperbuurt 5, Oost/Watergraafsmeer	22	0	22
Totaal geplande woningen	273	80	193

Tabel Uitvoeringsbesluiten Transformatie 2008

Verspreide Panden Binnenstad (VPB)

Het project Verspreide panden Binnenstad bestaat uit 142 woningen en 12 bedrijfsruimten. Deze panden behoren tot het aangekocht bezit en zijn aan het einde van hun exploitatie. In bijna alle panden is funderingsherstel noodzakelijk en er is gekozen voor een renovatie op hoog niveau en samenvoegen waar mogelijk. Er wordt gestreefd naar een grotere differentiatie in huurprijzen te bereiken. Zo worden er in het project ongeveer 30 vrije sector huurwoningen gerealiseerd, deels komen deze direct beschikbaar en deels bij mutatie. De rest blijft in de sociale huur.

Het project is gesplitst in Verspreide Panden Binnenstad West, Oost en De Haarlemmerdijk. Alle drie hebben ze een andere aannemer en zijn ze aanbesteed op basis van het eenheidsprijzenboek. Bij alle projecten heeft discussie plaatsgevonden met de Commissie voor Welstand en Monumenten. De aangescherpte welstandeisen werken kostenverhogend. Tegelijkertijd zijn de huurinkomsten lager dan verwacht, onder andere omdat de eisen met betrekking tot het daklandschap zijn aangescherpt. Hierdoor wordt het realiseren van extra woonruimte op zolders beperkt. Dit is een reële bedreiging voor deze toch al onrendabele projecten.

VPB Vinkenstraat

De Vinkenstraat bevindt zich in de Haarlemmerbuurt. Alle panden vallen onder beschermd stadsgezicht. De uitvoering is in mei 2008 van start gegaan. Na de renovatie en samenvoeging worden veertien huurwoningen opgeleverd, waarvan er drie direct tot de vrije sector behoren en twee na mutatie. Door de werkzaamheden moet een muurschildering worden verwijderd. De Key zorgt voor vervangende muurschilderingen op het pand Vinkenstraat 104 en het ernaast gelegen pand Speelvink. Samen met het stadsdeel en het Amsterdams Fonds voor de Kunsten (AFK) zijn twee gerenommeerde kunstenaars voorgedragen: Henri Jacobs en Roland Schimmel. De keuze wordt bepaald in samenwerking met het Buurtcomité Vinkenstraat en de Werkgroep Kunst & Cultuur Westelijke Binnenstad.

Transformatieprojecten in ontwikkeling

De Key heeft nog veel transformatieprojecten in het verschiet. In de tabel staat een overzicht van de transformatieprojecten waarvoor in 2008 een (aanvullend) ontwikkelbesluit is genomen.

Ontwikkelbesluiten 2008	Aantal Woningen	Waarvan Koop	Waarvan huur
Turbinestraat, Westerpark	0	0	0
Beeldkwaliteit Suikerplein, Westerpark	0	0	0
PC Hoofstr 25, Centrum	3	3	0
REM eiland, Westerpark	0	0	0
Oostzaanstraat, Westerpark	93	26	67
Sibbelwoningen, Centrum	40	0	40
Blaauwlakenblok 3e fase, Centrum	32	7	25
Pres. Kennedyplantsoen, ZuiderAmstel	132	66	66
Studentenhuisvesting Zeeburgereiland, Zeeburg	431	0	431
Totaal geplande woningen	731	102	629

Tabel Ontwikkelbesluit Transformatie 2008

REM-eiland

Het REM-eiland is een voormalig boorplatform met opbouw uit 1963 dat werd gebruikt voor het uitzenden van commerciële televisie. Het is de bedoeling het REM-eiland te plaatsen bij de nieuwe wijk De Houthaven als creatief baken en gebiedspromotie voor de nieuwe buurt. Het gebouw zelf wordt gerenoveerd, het onderstel moet opnieuw worden gebouwd.

De eerste fase van de bouwvergunningaanvraag is ingediend en vergund, de intentie-overeenkomst met initiatiefnemers is getekend. Studenten van de Academie van de Stad hebben een visie ontwikkeld voor gebruik van de onderste verdieping. Dit heeft tot een aantal zeer interessante concepten geleid waarvan een radiostudio als leerproject voor jongeren de voorkeur geniet. De verwachte start van de uitvoering is medio 2009 of begin 2010.

Blaauwlakenblok

Het Blaauwlakenblok in het centrum is een beschermd stadsgezicht. De restauratie, renovatie en nieuwbouw vindt plaats in verschillende fasen. In 2008 vonden de voorbereidingen plaats voor de derde fase. De ontmanteling is in opdracht van het stadsdeel uitgevoerd, inclusief de sloop van enkele ruimten en bodemsanering. Op de ontmantelde panden zijn, in samenwerking met de kunstcoördinator en de stichting W139, fotopanelen op de gevels aangebracht. In de zomer is de locatie gebruikt voor filmopnames over de kraakscene van de jaren '70.

Architect Smulders heeft het bestek uitgewerkt en eind februari 2009 vindt de aanbesteding plaats. De nieuwbouw in de Blaauwlakensteeg heeft inmiddels de status van DO

bereikt. Architect Abbink heeft met de bewoners de laatste angels uit het ontwerp gehaald.

In het oorspronkelijke plan is uitgegaan van winstgevende verkoop van de appartementen aan de Oudezijds Voorburgwal. Nu winstgevende verkoop onwaarschijnlijk is, wordt verhuur overwogen. Dit past bovendien bij de upgradering van postcodegebied 1012.

Zandvoort transformatie

Hogeweg 42

Verbouw van 32 appartementen tot 19 wooneenheden voor cliënten van zorginstelling Nieuw Unicum. In het vierde kwartaal van 2008 zijn de contractonderhandelingen afgerond. De bouwaanvraag is begin 2009 ingediend en de oplevering wordt eind 2009 verwacht.

Hogeweg en Van Speykstraat

Het complex aan de Hogeweg bevat twaalf woningen en is van bijzondere antroposofische architectuur. Complex Van Speykstraat omvat veertig kleine woningen. AG-architecten heeft een onderzoek gedaan om de bestaande bouw te handhaven.

4.4 (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap

De Key besteedt in toenemende mate aandacht aan particulier en collectief opdrachtgeverschap. Particuliere kopers hebben met deze constructie zelf de mogelijkheid hun droomhuis vorm te geven binnen gestelde kaders. Dit gebeurt al op kleine schaal bij transformatieprojecten zoals in de Dapperbuurt maar ook grootschaliger op IJburg en met name in Almere. Mede door de lokale politieke wil en de beschikbaarheid van percelen zijn deze locaties de focus van deze ontwikkeling. In het nieuw te bouwen Almere Poort zijn maar liefst 1.200 (sociale) kavels voor particulier opdrachtgeverschap en 600 sociale kavels voor collectief opdrachtgeverschap gereserveerd.

Almere Poort

In het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap is De Key in Almere Poort bezig met een woonwerkgebouw voor en door kunstenaars. Gezamenlijk gaan zij de komende twee jaar het hele gebouw ontwerpen en realiseren. Het project is een initiatief van Citymix in samenwerking met De Key - De Principaal en Moes bouwgroep. Het programma bestaat uit tachtig atelierwoningen en wordt verder vormgegeven door de wensen van de leden van de Coöperatieve Vereniging WoonKunstWerk U.A. De woningen worden aangeboden in de sociale huur, sociale koop en vrije sector koop en hebben een oppervlakte tussen de 100 en 130 m². Naast woningen komen er onder andere ateliers, een crèche en horeca. De werving van belangstellenden voor dit project is in 2008 voortgezet en inmiddels zijn er ongeveer veertig leden. Het VO is in concept gereed.

Ik Bouw Betaalbaar

Aan de ontwikkeling van de regeling 'Ik Bouw Betaalbaar' is in 2008 veel energie gestoken. 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 die een bruto jaarinkomen hebben van € 20.000 tot € 36.500. Met behulp van de regeling in Almere kunnen mensen hun huis bouwen tot maximaal € 185.000. Inmiddels hebben circa honderd mensen zich al als belangstellende geregistreerd. In het Homeruskwartier

te Almere zijn voor deze regeling veertig kavels voor particulier opdrachtgeverschap en veertig voor collectief opdrachtgeverschap beschikbaar.

Dapperbuurt Particulier opdrachtgeverschap

De Key is gestart met een pilot-project aan de Mauritskade. Het gaat om 12 sociale huurwoningen die worden samengevoegd tot vijf koopwoningen. De woningen verkeren in slechte technische staat. Architectenbureau JAM* heeft in opdracht van de kandidaat-kopers een ontwerp gemaakt, waarvoor momenteel de aanbesteding wordt voorbereid. De Key heeft voor splitsing van de panden gezorgd en verkoopt in januari 2009 de appartementsrechten.

4.5 Verkoop bestaande bouw

De verkoop van bestaande woningen is in 2008 ruim achtergebleven bij de begroting. Er was een aantal van 248 begroot, maar er zijn in totaal 165 woningen verkocht (83 minder dan begroot). Met name in het vierde kwartaal zorgde de financiële crisis voor haperingen op de woningmarkt; in een onzekere markt met een laag consumentenvertrouwen vinden weinig transacties plaats. Het aantal verkochte woningen was 43 in het eerste kwartaal, 49 in het tweede kwartaal, 46 in het derde kwartaal en 27 in het vierde kwartaal.

Andere belangrijke redenen van het lagere verkoopresultaat zijn het wegvallen van verkoop in de Derde Oosterparkstraat (27 woningen blijven in de huur) en het doorschuiven van verkoop naar 2009 in de Dapperbuurt (14 woningen) en het Spaarndammercarré Blok III (29 woningen). Het gaat hier om in totaal 70 woningen die wel op de begroting van 2008 staan, maar die niet in 2008 verkocht konden worden.

Van de 165 kopers waren er 29 huurder bij De Key. Zij hebben hun woning Vrij Op Naam (VON) gekocht. Van deze 29 hebben er 8 hun eigen huurwoning gekocht; 21 huurders hebben een andere huurwoning van De Key gekocht. Vier kopers hebben gebruik gemaakt van de regeling gedeeld eigendom. Van alle verkochte woningen heeft De Key in totaal 117 woningen (71%) zelf verkocht. Er zijn 48 woningen verkocht via externe makelaars. Er zijn afgelopen jaar ook nog 12 parkeerplaatsen/-garages verkocht. De Key heeft 3 nieuwbouwwoningen op IJburg verkocht en in totaal 21 woningen en 1 garage verkocht voor Far West.

Verkoopcriteria

Bij verkoop van woningen uit de bestaande voorraad hanteert De Key een aantal criteria:

- a. Redenen voor verkoop zijn tweeledig: enerzijds het bevorderen van het eigen woningbezit in Amsterdam conform de afspraken met de gemeente en anderzijds het continueren van de financiële liquiditeit van Woonstichting Lieven de Key.
- b. Huurders van De Key kunnen gebruik maken van aankoop bevorderende maatregelen:
 - o verkoop vrij op naam (standaard);
 - o gedeeld eigendom (optioneel).
- c. De woningen worden verkocht zonder technische gebreken en voldoen aan de door de Gemeente Amsterdam gestelde kwaliteitseisen.
- d. De Key verkoopt woningen uit de bestaande voorraad in buurten verspreid over geheel Amsterdam.
- e. Woningen uit verkoopcomplexen worden verkocht tegen de vigerende marktwaarde;
- f. De Key behoudt de meerderheid van stemmen (minimaal 51%) in de verkoopcomplexen/VvE's.

Kopen met voorkennis

In 2007 introduceerde De Key het concept Kopen met Voorkennis. Hierbij worden kandidaat-kopers met voorrang geïnformeerd als een woning beschikbaar komt die aan hun wensen voldoet, vóórdat deze woning in de vrije verkoop gaat. Het gaat om voormalige huurwoningen van De Key met verkoopbestemming. Kopen met Voorkennis heeft een tweeledig doel. Enerzijds wordt met dit initiatief tegemoet gekomen aan de wensen van de klanten. Iedereen die op zoek is naar een koopwoning wil immers graag zo snel mogelijk op de hoogte zijn van het aanbod. Anderzijds is het concept bedoeld om het verkoopproces te versnellen en de verkoopkosten te verlagen. Met Kopen met Voorkennis zijn de woningen gemiddeld binnen twee weken na leegkomst al in de verkoop.

Verkochte woningen 2008 Q1-Q4	Begroting 2008	Begroot (bijgesteld)	Werkelijk 2008	Afwijking 2008
Zonder actievorm	74	53	82	29
Via Kopen met Voorkennis	174	125	86	-39
Totaal	248	178	168	-10

In 2008 zijn 86 woningen verkocht via Kopen met Voorkennis; 52% van het totaal aantal verkochte woningen. Dit is hoger dan de 25% in 2007, maar het doel van 70% verkoop via Kopen met Voorkennis is nog niet gehaald. Toch is De Key tevreden met het concept. Inmiddels hebben bijna 6.000 mensen zich ingeschreven en de reacties zijn over het algemeen zeer positief. In de stadsdelen Amsterdam Noord en Amsterdam Zuidoost blijft Kopen met Voorkennis erg lastig. In deze stadsdelen wordt nog steeds veelal gebruik gemaakt van externe makelaars.

Kopen met Zekerheid

Als reactie op de huidige situatie op de woningmarkt, als gevolg van de financiële crisis, introduceerde De Key eind 2008 Kopen met Zekerheid. Hiermee willen we het vertrouwen winnen van potentiële kopers. De Key benadrukt met dit concept onder meer de volgende zekerheden:

- de fundering en het casco voldoen aan de kwaliteitseisen van de gemeente Amsterdam;
- de woning voldoet aan de brandveiligheidseisen;
- de gas- en elektrische installatie zijn veilig en functioneren naar behoren;
- de cv-ketel heeft zeer recent een onderhoudsbeurt gehad;
- het correcte aantal vierkante meters gebruiksoppervlak wordt verkocht;
- er wordt goede nazorg geleverd bij technische klachten na overdracht.

4.6 Aankoop, acquisitie en uitrust

De acquisitieportefeuille in voorgaande jaar 2007 was aan de zeer hoge kant, met een theoretische productie van enkele jaren. De acquisitie-inspanningen in 2008 lopen meer synchronoos met de huidige omzetonwikkeling; uitgaande van een omzetniveau van rond de €200 miljoen op jaarbasis. De ontwikkeling van de acquisitieportefeuille verliep in 2008 wederom positief.

Overzicht van de definitief verworven (acquisitie)projecten (inclusief prijsvragen):

Amsterdam

- Zeeburgereiland Particulier Opdrachtgeverschap
- Zeeburgereiland claim
- Amarantis ROC Nieuwendam Duinluststraat
- Tabak 1 + 2 (Spuistraat/Wijdesteeg)
- Toonklokhuis, Oudezijds Voorburgwal 119
- Schellingpanden
- Beurs van Berlage
- Foeliedwarsstraat
- 6e toren Burgemeester Stramanweg
- De Engel, bedrijfsruimte (Blankenstraat 2)
- Dok 94 (Sam van Houtenstraat, Geuzenveld): 94 appartementen en 36 parkeerplaatsen, aangekocht van Vof De Geuzenbaan
- Cruquiuskade 45: 1 bedrijfsruimte, aangekocht van een BV (belegger)
- Lincolnweg 12-16
- GeWoonboot
- REM-eiland

Zandvoort

- Corodex/BMZ Zandvoort
- Colpitt Zandvoort-Noord
- Kostverlorenstraat 77 t.b.v. project Sophiaweg Zandvoort
- Gereformeerde kerk Julianaweg e.o. Zandvoort. In overleg met de gemeente wordt hier een maatschappelijke bestemming aan gegeven.

Haarlem/Aerdenhout/Hillegom

- Klooster St. Franciscus Alverna
- Sonneborn
- Scheepmakerskwartier positie Cavex
- Parklaan 6 te Hillegom

Almere

- Aangenaam wonen Almere (Cascadepark)
- Zeewolde (Almere) positie Gruttoweg

Uitruil bezit

- Complexen in de Staalmanpleinbuurt zijn overgedragen van Far West/De Key aan De Alliantie;
- Complexen Maassluisstraat en Calandlaan zijn overgedragen van de Alliantie aan Far West/De Key

4.7 Stedenfonds

De Key is (samen met Stadgenoot en Rabo vastgoed) oprichter en deelnemer in het Stedenfonds dat investeert in huurwoningen in de vrije sector en bedrijfsmatig onroerend goed in de regio Amsterdam. Het Stedenfonds participeert in de integrale (her)ontwikkeling van gebieden waarbij vooral wordt ingezet op toekomstige waardeontwikkeling. Door samen met woningcorporaties langdurig te investeren in een aantal gebieden zal de leefbaarheid, het ondernemerschap, de woonkwaliteit en daarmee de waarde van het vastgoed op termijn bovenmatig toenemen. Zowel Stadgenoot als De Key hebben al in diverse projecten woningen ontwikkeld voor het Stedenfonds. De Key is

voor het Stedenfonds actief in de Van Hasseltzone, de Wibaut-as en Haveneiland Oost op IJburg.

4.8 Onderhoud

Het bedrijfsonderdeel Vastgoedonderhoud is ervoor verantwoordelijk om het bezit op het afgesproken kwaliteitsniveau te handhaven. Door de regie over alle vormen van het onderhoud in één hand te houden, is sprake van een optimale samenhang tussen de verschillende soorten onderhoud. Dit heeft als resultaat dat het onderhoud efficiënt en effectief wordt uitgevoerd.

In 2008 is een groot aantal onderhoudsprojecten uitgevoerd. De doelstellingen zijn gerealiseerd en de kosten voor onderhoud zijn binnen de begroting gebleven. Het onderhoud wordt niet alleen uitgevoerd voor De Key, maar ook in opdracht van Far West en het Stedenfonds waarvoor De Key woningen beheert en voor Verenigingen van Eigenaren (in complexen waar ook De Key bezit heeft). In september zijn we gestart met het uitvoeren van reparatieonderhoud voor een aantal basisscholen.

Onderhoud in Zandvoort

In 2008 is het onderhoudsprogramma dat in 2007 was ingezet om het achterstallige onderhoud weg te werken verder uitgevoerd. Onder andere in Nieuw Noord zijn verschillende projecten afgerond in 2009.

In de Keesomstraat is de eerste fase van het onderhoud aan de 4 gebouwen (248 gestapelde woningen) afgerond. De werkzaamheden bestonden uit het vervangen van de buitengevels, het aanbrengen trespa beplating, vervangen hekwerken, betononderhoud, vervangen draairamen, schilderwerk en vervangen intercominstallatie. In de tweede fase die in 2009 wordt gestart, worden de open verbrandingstoestellen vervangen door individuele cv-installaties en wordt waar nodig de keukens vervangen. In 2008 zijn de werkzaamheden aan de Kunstwerkflat in de Lorentzstraat afgerond. Het voegwerk en de gevels zijn hersteld, er is een nieuwe entree gemaakt en keukens, badkamers en toiletten zijn waar nodig vervangen. De flat heeft een geheel nieuwe uitstraling gekregen en bij de oplevering is de naam gewijzigd in Duindoorn. Daarnaast zijn aan verschillende flats in de Lorentzstraat werkzaamheden uitgevoerd aan de buitengevel. Het betrof hier het herstellen van betonschade, vervangen van voegwerk en het opknappen en herstellen van hekwerken.

4.10 Kwaliteit van de woningvoorraad

De Key werkt op basis van conditiegestuurd onderhoud. Woningen worden geïnspecteerd en daaruit volgt een conditiescore die ligt tussen één en zes. Eén betekent dat een complex in zeer goede onderhoudsstaat verkeert (nieuwbouwkwaliteit), drie staat voor een redelijke en zes voor een zeer slechte staat van onderhoud. Jaarlijks wordt bij een deel van het bezit de conditiescore bepaald. De minimale conditiescore waaraan het bezit moet voldoen is drie voor het casco en twee voor de binnenkant van de woningen. Als een bouwdeel een conditie blijkt te hebben lager dan de norm wordt een project gestart om die conditie weer op peil te brengen. Door het conditiegestuurde onderhoud kan deze kwaliteit worden gehandhaafd en worden verbeterd.

In 2008 is gewerkt aan de implementatie van een meerjarenonderhoudprogramma. In het voorjaar is de structuur van het programma uitgewerkt en gevuld (complexindeling, bouwdelen, maatregelen, eenheidsprijzen) en ingericht. In het najaar van 2008 is een groot aantal complexen ingemeten (exacte bepaling van hoeveelheden etc.) en is gestart met het uitvoeren van gedetailleerde conditiemetingen om het programma mee te voeren. Als het programma geheel operationeel is, geeft het een gedetailleerd inzicht in de ontwikkeling van de onderhoudslasten voor de komende jaren.

Bij mutatie worden in de leeggekomen woning alle defecten hersteld en de woning wordt op een basiskwaliteitsniveau (conditieniveau twee) 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.

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 2008 zijn projectmatig 110 open toestellen vervangen door gesloten toestellen. Daarnaast zijn bij mutatie 175 cv-ketels aangebracht en op verzoek van de bewoners zijn 107 ketels vervangen. Daarnaast zijn 668 VR-ketels vervangen door een HR-ketel.

Legionellaprogramma: het treffen van maatregelen om het risico van besmetting te voorkomen. In 2008 zijn voor alle complexen waarvoor dat wettelijk verplicht is beheerplannen opgesteld. Het treffen van de daarin voorgestelde maatregelen vordert gestaag. In 2009 zal de nadruk liggen op complexen met collectieve installaties.

Gebruiksvergunningen: begin 2008 zijn van de stadsdelen reacties ontvangen op de ingediende aanvragen voor gebruiksvergunningen. Op basis van die reacties zijn bestekken gemaakt voor het uitvoeren van de maatregelen. De aanbestedingen zijn in gang gezet en in 2009 zullen de gevraagde maatregelen worden getroffen.

Contractonderhoud

De Key besteedt specialistisch onderhoud en periodieke keuringen uit via raamcontracten, bijvoorbeeld voor onderhoud aan cv's en liften. In de raamcontracten staan afspraken over responstijden, kwaliteitsniveau, omgang met de bewoners en prijs. In 2008 zijn weer enkele raamcontracten afgesloten, met name voor het onderhoud aan installaties voor mechanische ventilatie en keukenapparatuur.

Veiligheid

Veiligheid en vooral veilig werken op hoogte is een continu aandachtspunt. We besteden er aandacht aan 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.

Een deel van de medewerkers van Service Onderhoud heeft vervolgoopleidingen gevolgd, zodat ze kunnen worden beschouwd als dakspecialisten die ook in complexe situaties in staat zijn om een veilige werksituatie te creëren.

Op de daken die we regelmatig moeten betreden bijvoorbeeld omdat er installaties staan, worden in het kader van het contract dakonderhoud permanente veiligheidsvoorzieningen aangebracht.

Leveranciersmanagement

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

5 Een dynamische woningmarkt

5.1 Ontwikkelingen in Amsterdam

Een hoofdtaak van De Key is het passend verhuren van woningen aan de doelgroep. Hierbij heeft De Key te maken met een aantal ontwikkelingen op de woningmarkt. Stedelijke prestatieafspraken en landelijke wet- en regelgeving zijn van invloed op de toewijzing en de huurprijs van de woningen.

Ook in 2008 waren de aanbiedingsafspraken met de gemeente Amsterdam 2007 - 2010 sturend voor woningaanbiedingen van De Key. De taakstelling in zijn algemeenheid is in 2008 gehaald: 86% van de vrijkomende woningen is aangeboden aan kandidaten met een inkomen tot maximaal € 35.850 (de voormalige ziekenfondsgrens, prijspeil 2007). In de loop van het jaar bleek echter dat het quotum aanbiedingen aan de primaire doelgroep (minimaal 65% van alle aanbiedingen) niet meer werd gehaald. Toen de resultaten in het derde kwartaal van 2008 beschikbaar kwamen, heeft De Key maatregelen genomen. Alle vrijkomende woningen onder de huurtoeslaggrens (< € 631,78) zijn gelabeld voor aanbidding aan de primaire doelgroep.

5.2 Woonruimteverdeling

Amsterdam	De Key	Stadsregio Amsterdam
Gemiddelde wachttijd starters*	6,8 jaar	7,1 jaar
Gemiddelde benodigde woonduur*	15,2 jaar	17,5 jaar
Reactiegraad	181	156
Acceptatiegraad	7,0	5,9

* Exclusief nieuwbouw, voorrangskandidaten en sv-urgente.

Opvallend is dat het gemiddelde aantal reacties op een woning van De Key ruim boven de reactiegraad van de Stadsregio Amsterdam ligt. Toch worden onze woningen minder snel geaccepteerd. Uit het weigeringsonderzoek van WoningNet blijkt dat populaire woningen relatief vaak geweigerd worden. Het moet namelijk wel een hele mooie woning zijn wil men zijn lange woonduur opgeven. In september zijn in Amsterdam nieuwe regelingen geïntroduceerd. Deze maken het mogelijk om binnen vijf jaar na verhuizing nog gebruik te maken van de oude woonduur. Tot nu toe hebben 162 mensen zich aangemeld voor de regeling.

Zandvoort	De Key	Regio Zuid- Kennemerland
Wachttijd	4,9 jaar	4,5 jaar
Reacties	167	199
Weigeringen	3,0	4,0

Mutatiegraad

In Amsterdam was de mutatiegraad van sociale huurwoningen die via WoningNet werden aangeboden 4,7%. Voor de hele Stadsregio Amsterdam lag de mutatiegraad op gemiddeld 5,2%. Bij De Key was de mutatiegraad voor zelfstandige eenheden 7,61% (2007: 8,65%) en voor de onzelfstandige eenheden 18,32% (2007: 21,3%). In Zandvoort bedroeg de mutatiegraad in 2008 5,7% (2007: 7,3%).

5.3 Huurbeleid en prijsontwikkeling

Amsterdam heeft veel goedkope huurwoningen vergeleken met het aantal mensen dat gezien hun inkomen op een betaalbare huurwoning is aangewezen. De Key streeft naar meer differentiatie in haar woningvoorraad en met name naar meer woningen met een middeldure huur (€631 tot €1.000). Ondanks dit streven verandert de verdeling van de voorraad naar huurklassen nauwelijks. De toename van zelfstandige woningen met een huurprijs tot €404,- wordt voornamelijk veroorzaakt door toevoeging in 2008 van goedkope woningen aan ons bezit ten behoeve van studenten en van maatschappelijke opvang. Het gaat om een toevoeging van 798 woningen, waarvan het grootste aantal zich op de Generatorweg in Amsterdam en op de Bergwijkdreef in Diemen bevindt.

	2007	2008
Woningen met een huurprijs tot € 404	62%	64%
Woningen met een huurprijs van € 404 tot € 535,33	31%	29%
Woningen met een huurprijs van € 535,33 tot € 631,73	4%	4%
Woningen met een huurprijs boven € 631,73	3%	3%
Totaal	100%	100%

Percentage zelfstandige woningen in bezit bij De Key naar huurprijs per 31 december 2008

Het huurbeleid van De Key is gericht op het in evenwicht brengen van de relatie tussen prijs en kwaliteit. Bij zelfstandige gereguleerde woningen streeft De Key naar een huurprijs die overeenkomt met 98% van de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. 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.

De streefhuur bereiken we door de huur bij mutatie in één keer te harmoniseren. Sinds de invoering van het overheidsbeleid om bij de jaarlijkse vaststelling van het maximale huurstijgingspercentage de inflatie te volgen, is er geen ruimte meer om 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 voor en na de mutatie gelijk.

Jaarlijkse huurverhoging 2008

De huursomstijging van gereguleerde zelfstandige woningen kwam bij De Key uit op 1,52%.

Het maximale huurverhogingspercentage voor gereguleerde woningen werd evenals in 2007 door de minister vastgesteld op het inflatiepercentage van het voorgaande jaar: het inflatiepercentage over 2007 was 1,6%. Alle woningen van De Key hebben per 1 juli 2008

een huurverhoging gekregen van 1,6%. Uitzonderingen hierop waren woningen in een transformatietraject en woningen waarover een huurcommissiezaak liep. Van deze woningen is de huur niet verhoogd. Hierdoor kwam de huursomstijging bij De Key uit op 1,52%. De maximale huurstijging van 1,6% heeft De Key ook laten gelden voor de geliberaliseerde woningen, voor bedrijfsruimten en voor parkeerplaatsen.

Zandvoort: Woningvoorraad naar huurprijs

In de onderstaande tabel is de omvang van de woningvoorraad van (voormalig) EMM in percentages gerangschikt naar huurprijscategorie op de peildatum 31 december 2008.

Categorie	huurprijzen	2008	2007
Goedkoop	< € 348,99	20,8%	21,4%
Betaalbaar	>= € 348,99 ; < € 535,33	72,7%	73,2%
Duur	>= € 535,33	6,5%	5,4%
Totaal		100%	100%
Kernvoorraad	(Goedkoop & betaalbaar)	93,5%	94,6%

5.4 Passend verhuren

In dit verslag worden de inkomensgrenzen uit het BBSH aangehouden voor indeling van de toewijzing van goedkope woningen aan de primaire doelgroep.

Huishouden/leeftijd	Belastbaar inkomen per jaar
Alleenstaanden vanaf 65 jaar	€ 18.525
Alleenstaanden jonger dan 65 jaar	€ 20.600
Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar	€ 24.625
Meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar	€ 27.950

De huurprijsgrens is door de rijksoverheid per 1 juli 2008 aangepast van € 343,49 naar € 348,99. De toewijzingsresultaten over 2008 zijn als volgt:

Aantal toewijzingen 2008

1-persoon	Inkomen	Huur < 343,49 (348,99 per 1 juli)	Huur 343,49 - 491,64 (348,99 - 499,51 per 1 juli)	Huur > 491,64 (499,51 per 1 juli)	Totaal
< 65	< € 20.600	275	622	129	1026
	>= € 20.600	73	286	163	522
> 65 jaar	< € 18.525	10	71	76	157
	>= € 18.525	2	15	24	41
<i>Subtotaal</i>		360	994	392	1746

2-personen		Huur < 343,49 (348,99 per 1 juli)	Huur 343,49 - 491,64 (348,99 - 499,51 per 1 juli)	Huur > 491,64 (499,51 per 1 juli)	Totaal
< 65	< € 27.950	20	133	148	301
	>= € 27.950	0	36	172	208
> 65 jaar	< € 24.625	1	16	34	51
	>= € 24.625	1	8	37	46
<i>Subtotaal</i>		22	193	391	606

>=3 personen		Huur < 343,49 (348,99 per 1 juli)	Huur 343,49 - 526,89 (348,99 - 535,33 per 1 juli)	Huur > 526,89 (535,33 per 1 juli)	Totaal
< 65	< € 27.950	0	260	141	401
	>= € 27.950	0	54	166	220
> 65 jaar	< € 24.625	0	2	2	4
	>= € 24.625	0	2	0	2
<i>Subtotaal</i>		0	318	309	627
Totaal		382	1505	1092	2979

*Exclusief onzelfstandige huurcontracten, tijdelijke verhuur, bruikleencontracten, wisselwoningcontracten en Short Stay Facilities

Zandvoort

In Zandvoort wordt een onderscheid gemaakt tussen 1 en 2 persoonshuishoudens (categorie Eén persoonshuishoudens) en de categorie meerpersoonshuishoudens (gezinnen en één ouder met één kind).

Eenpersoonshuishouden					
Leeftijd	Inkomen	Huurprijsgrenzen			
Jaren		goedkoop	betaalbaar	duur	totalen
		< 343,49 (348,99 per 1 juli)	343,49 – 491,64 (348,99 – 499,51 per 1 juli)	>= 491,64 (499,51 per 1 juli)	
< 65	laag (<€20.600)	15	21	1	37
	hoger (>=€20.600)	9	25	4	38
≥ 65	laag (<€18.525)	3	3	1	7
	hoger (>€18.525)	0	2	2	4
Totaal		27	51	8	86

Meerpersoonshuishouden

Leeftijd	Inkomen	Huurprijsgrenzen			
Jaren		goedkoop	betaalbaar	duur	totalen
		< 343,49 (348,99 per 1 juli)	343,49 – 526,89 (348,99 – 535,33 per 1 juli)	>= 526,89 (535,33 per 1 juli)	
< 65	laag (<€20.600)	0	24	11	35
	hoger (>=€20.600)	0	12	7	19
≥ 65	laag (<€18.525)	0	3	0	3
	Hoger (>€18.525)	0	2	0	2
Totaal		0	41	18	59

5.5 Bijzondere verhuringen (buiten WoningNet om)

Een deel van de vrijkomende woningen wordt buiten WoningNet om verhuurd. Zo wordt er bijvoorbeeld verhuurd aan bepaalde beroepsgroepen, vergunninghouders en cliënten van zorginstellingen.

Vrije beleidsruimte*

	Totaal 5%-regeling	48
Sociaal Beheer		43
Personeel		5
Percentage verhuurd via de vrije beleidsruimte		3%

* Exclusief tijdelijke verhuur, bruikleen, woningruil, studenten, Short Stay Facilities en wisselwoningen
 Vrije beleidsruimte (5%-regeling): Sociaal Beheer en Personeel

Overige directe bemiddeling

	Beroepsgroepen	23
Politie		9
Zorg		9
Onderwijs		5
	Begeleid Zelfstandig Wonen	65
HVO-Querido		53
Leger des Heils		2
Cordaan		2
Amstelrade		8
	Vergunninghouders	66
Reguliere taakstelling		20
Pardonners		46
SV-kandidaten (niet via WoningNet)		43
	Overig	5
Vrouwenopvang		1
Scharlaken Koord		3
CAWA (atelierwoning)		1

Bijzondere verhuringen Zandvoort

In Zandvoort hebben 97 van de 145 verhuringen plaatsgevonden via het Regionaal systeem, waarvan 10 woningruilen. In Zandvoort is 30% vrije beleidsruimte.

Bijzondere toewijzingen	
Statushouders	4
Pardonners	4
WMO urgentie	4
RIBW (begeleid wonen)	1
Blauwe flat via Zorgcontact	3
Totaal bijzondere toewijzingen	16

Vrije beleidsruimte	
LLTP (leven lang thuis plan)	18
Doorstroming Blauwe flat	1
LDC (Louis Davids Carré) experiment	6
Complexverhuizing	2
Maatwerk	5
Totaal 30 % vrije beleidsruimte	32

5.6 Aanpak woonfraude en extreme overlast

De Key steekt veel energie in de aanpak van woonfraude en extreme overlast. De daarvoor verantwoordelijke afdeling is de afdeling Casemanagement, die ook de herhuisvesting van bewoners organiseert. Om het werk efficiënter te kunnen uitvoeren is die afdeling in 2008 verzelfstandigd en zijn organisatorische en personele wijzigingen doorgevoerd.

Woonfraude

Landelijk is er veel aandacht geweest voor woonfraude. Het onderwerp heeft de politieke belangstelling, getuige de invoering van de bestuurlijke boete (voornamelijk bedoeld voor gebruik door overheidsinstanties) en de actieve stimulering van woonfraudeaanpak door het ministerie van VROM. De aanpak van De Key wordt landelijk gezien als voorbeeldaanpak. Om onze ervaring en specialistische kennis te delen met andere gemeenten en corporaties heeft De Key in 2008 een aantal presentaties gegeven op een congres over woonfraude.

Zoeklicht

De samenwerking binnen Zoeklicht vindt op verschillende manieren plaats: de buurtgerichte Zoeklichtprojecten en themaonderzoeken en bestandsvergelijking met de Dienst Persoons- en Geo-informatie (DPG). Casemanagers van De Key hebben in 2008 direct toegang gekregen tot relevante gegevens van DPG.

In 2008 heeft De Key deelgenomen aan drie buurtgerichte Zoeklichtprojecten:

- 1 Mercatorbuurt in stadsdeel De Baarsjes
- 2 Gibraltarbuurt en Landlust in stadsdeel Bos en Lommer
- 3 Architectenbuurt in stadsdeel Zeeburg.

Thema onderzoeken richten zich op het analyseren, onderzoeken en cijfermatig onderbouwen van bepaalde stellingen en/of aandachtspunten. Er zijn vier themagerichte Zoeklichtprojecten uitgevoerd:

- 1 Onderverhuur en overlast (neemt toe) door langdurig verblijf buitenland.
- 2 Loze advertentie (de effecten van plaatsing van een 'fake' Zoeklichtaankondiging op het aantal huuropzeggingen).
- 3 Profielschets van onderhuurders
- 4 Quick-scan recidive van doorverhuurders op de sociale woningmarkt.

Eigen onderzoek

Naast deelname aan de Zoeklichtprojecten heeft De Key zelf een Kadasterproject uitgevoerd, waarbij gegevens werden vergeleken verkoopgegevens uit het kadaster.

Om effectiever onderzoek te doen naar hennepkwekerijen in woningen, wordt een thermische camera aangeschaft.

Woonfraude 2008

Nieuwe dossiers:	794
Dossiers afgehandeld:	1019
Ontruiming*:	305
Inschakeling advocaat:	13
Inschakeling deurwaarder:	109

* inclusief 11 bij de campuscontracten

Resultaten aanpak woonfraude

Extreme overlast

De Key is ook in 2008 zeer actief geweest bij de aanpak van extreme overlast. Het strengere beleid voor extreme overlast en agressie van 2007 is doorgezet in 2008. Dit heeft geleid tot een bijna gelijk aantal ontruiming of huuropzeggingen wegens extreme overlast (50) in vergelijking met 2007 (47). Het aantal nieuwe dossiers extreme overlast is flink gestegen: 652 in 2008 tegenover 573 in 2007.

Er is een project 'bezemschoon opleveren woningen' geïnitieerd, in nauwe samenwerking met Restart en het Leger des Heils, waarbij leeggekomen woningen worden ontruimd en schoongemaakt.

De Key heeft zich aangesloten bij de landelijke ontwikkeling van zogenaamde Maatschappelijke Zorgsystemen (MZS) op gemeentelijk niveau vanuit de meldpunten Zorg en Overlast. Een ontwikkeling gericht op preventie en leefbare buurten, waarbij veel ketenpartners betrokken zijn. Een eerste samenwerkingsconvenant wordt in januari 2009 ondertekend.

Aanpak extreme overlast	2008
Nieuwe dossiers:	652
Dossiers afgehandeld:	720
Verwezen SBA*:	81
Ontruimingen:	50
Inschakeling advocaat:	7
Inschakeling deurwaarder:	24

* SBA, Stichting Buurtbemiddeling Amsterdam

Trend extreme overlast

De indruk bestaat dat het aantal overlastdossiers sterk toeneemt sinds de verplichting woningen aan te bieden aan speciale doelgroepen, zowel via zelfstandig aanbod als via begeleid wonen van HVO-Querido en Cordaan. Omdat speciale doelgroepen vaak te-rechtkomen in kleine woningen lijkt de druk toe te nemen in stadsdelen met relatief veel kleine woningen, zoals Bos en Lommer en de Baarsjes. Aandachtspunt hierbij is dat deze stadsdelen, naast de door ons gehuisveste doelgroepen, al een grote groep van psychiatrische patiënten, alcoholisten, zorgmijders en daklozen huisvest (al dan niet ambulante). De concentratie van mensen met afwijkend gedrag lijkt toe te nemen in de betreffende stadsdelen. Uit de cijfers valt een verband tussen overlast en huisvesting van speciale doelgroepen nog niet te bewijzen. Dit zal in 2009 nader worden onderzocht.

Herhuisvesting

De Key is verantwoordelijk 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 totaal is in 2008 voor 291 mensen herhuisvesting gerealiseerd, deels in wisselwoningen en deels permanent.

Bij de start van een nieuw project wordt de situatie in kaart gebracht in een geveloverzicht. In 2008 is geïnvesteerd in verbetering van de werkprocessen zodat wisselwoningen niet onnodig lang leeg staan. Dankzij de persoonlijke benadering door medewerkers van De Key zijn alle voor uitplaatsing in aanmerking komende bewoners tijdig uitgeplaatst (tijdelijk of definitief). De persoonlijke benadering bestaat uit individuele huisbezoeken, telefonische gesprekken en spreekuren in de wijk.

Ook bij calamiteiten - zoals brand, stormschade en onbewoonbaar verklaarde woningen door bouw- en woningtoezicht - is herhuisvesting nodig. De Key regelt in dat geval hotelovernachtingen of, bij een langere periode, een wisselwoning.

Herhuisvesting

Definitief	166
In wisselwoningen	118
Inschakeling advocaat	7
Totaal	291

Resultaten herhuisvesting in 2008

5.7 Huurachterstanden en schuldhulpverlening

De totale huurachterstand was in 2008 0,92% van de bruto jaarhuur. De dalende lijn zet zich voort; in 2007 bedroeg de huurachterstand nog 0,95%. In Zandvoort is de huurachterstand gestegen van 1,34% eind 2007 naar 1,75% eind 2008.

In 2008 heeft De Key in Amsterdam en Diemen 69 woningen moeten laten ontruimen wegens huurachterstand. In totaal waren er 143 ontruiming; de overige ontruiming waren naar aanleiding van woonfraude of extreme overlast. In Zandvoort bedroeg het aantal ontruiming 13 en is daarmee bijna tweemaal zo hoog als in 2007 (7 ontruiming).

Om ontruiming te voorkomen, zet De Key schuldhulpverleners in. In 2008 bezochten zij in totaal 1.120 huurders met een huurachterstand. Van deze huisbezoeken is 68% geslaagd: de huur is volledig betaald of er is een regeling getroffen.

6 Overleg en samenwerking

6.1 Prestatieafspraken met gemeente Amsterdam

In 2008 is een aantal convenanten en afspraken met de gemeente en de stadsdelen formeel bekrachtigd. De afspraken waar De Key zich in 2008 aan conformeert worden hieronder kort omschreven.

- In april 2008 is de Beleidsovereenkomst Wonen, een uitwerking van Bouwen aan de Stad, ondertekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid, productie & doelgroepen, verkoop van sociale huurwoningen, leefbaarheid & gebiedsbeheer, energiebeleid & duurzaamheid, woonfraude, gebruiksovereenkomsten & tijdelijke huur, participatie & communicatie, en als laatste, monitoren, evaluatie & overleg.
- De nieuwe Raamovereenkomst Parkstad is in januari bekrachtigd. Corporaties en gemeente zorgen er gezamenlijk voor dat er een forse kwaliteitsslag wordt gemaakt. Door de nieuwe afspraken kan de vaart in de vernieuwing van Nieuw West worden gehouden.
- Het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 2016 is vast gesteld in april 2008: In dit convenant hebben partijen overeenstemming bereikt over het totale aantal te verkopen woningen, de verdeling van deze woningen over de stad, de kwaliteitseisen, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprocedure.
- Het Regionaal convenant woonruimteverdeling 2008 geeft uitdrukking aan een gezamenlijke verantwoordelijkheid en een gezamenlijk doel: een rechtvaardige verdeling van woonruimte met een scherp oog voor de huisvesting van die woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op de goedkopere delen van de woningmarkt.
- De woonvisie van Amsterdam en de woonvisies van de stadsdelen Centrum, Amsterdam-Noord, Zuideramstel, Oud Zuid, Oost-Watergraafsmeer, Westerpark, Bos & Lommer, Oud West. In de woonvisies zijn afspraken vastgelegd over de inzet van corporaties op het gebied van aanbestedingsafspraken, doelgroepen, nieuwbouw en transformatie van woningen en investeringen op het gebied van leefbaarheid. De Amsterdamse woningcorporaties werden in de gelegenheid gesteld om op basis van deze woonvisies commentaar en aanvullingen te leveren.

Prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort

Op 13 augustus ondertekenden EMM, de gemeente Zandvoort en De Key de prestatieafspraken voor de periode 2008 - 2012. Deze afspraken zijn het sluitstuk van het traject woonvisie, woningbehoefteonderzoek, portfoliobeleid, woningbouwprogramma. Tegelijkertijd zijn ze het begin van de herstructurering in Zandvoort; de opgave die De Key door de fusie op zich neemt. Vanwege deze koppeling en om haar betrokkenheid hierbij ook te laten zien, heeft De Key de afspraken ook ondertekend.

Prestatieafspraken met de gemeente Diemen

In oktober 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 ont-

wikkeld, de mogelijkheden van duurzaamheid en energie besparing 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.

6.2 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 huurderskoepel Arcade en de bewonercommissies. Daarnaast vindt overleg plaats met wethouders van de centrale stad en van de stadsdelen. 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 er bij gebiedsgerichte projecten en grote renovatieprojecten voortdurend overleg met de stakeholders.

Ter gelegenheid van het 140-jarige bestaan organiseerde De Key een symposium met als thema 'Het werkveld van een woningcorporatie: wat wel en wat niet?' Tijdens het symposium gaf Jaap van Gelder een presentatie over Stad in Beweging, de leidraad voor de herpositionering van De Key. Hierna volgde een discussie tussen verschillende maatschappelijke stakeholders van De Key. Nadat gastspreker Jan-Kees Helderma (universitair docent Vergelijkende Bestuurskunde van Radboud Universiteit Nijmegen) het onderwerp had toegelicht, gingen de panelleden Bert Molenkamp (voorzitter College van Bestuur van Amarantis), Diana Monissen (directeur-generaal Curatieve Zorg, ministerie van WVS) en Jaap van Gelder met elkaar in discussie. Van de 540 stakeholders die een uitnodiging hadden ontvangen, waren circa 150 mensen aanwezig.

In 2008 is een benchmark-onderzoek verricht naar het maatschappelijk oordeel van stakeholders over De Key. De respons was teleurstellend, ondanks het nabellen van stakeholders bij de lokale overheid. De Key zet zich in om in de toekomst een hogere respons te halen. Daarnaast is De Key in 2008 begonnen met de voorbereiding van een stakeholdersbijeenkomst op het gebied van maatschappelijke ontwikkeling. Bestuurders en directeurs van de gemeente, verschillende zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen worden uitgenodigd. Doel is om maatschappelijke vraagstukken in stad en regio te bespreken waarvoor multidisciplinaire aanpak vereist is.

Reputatiemonitor

De Key heeft in 2008 meegedaan aan de reputatiemonitor van Building Business. De reputatie in deze monitor is gebaseerd op het oordeel van 105 respondenten. Met een totaalscore van 69,7 staat De Key op een tiende plaats in de sector corporaties. De absolute reputatie is gestegen met 1,2 punt ten opzichte van 2007, hetgeen De Key drie plaatsen winst heeft opgeleverd.

6.3 Huurderskoepels

Arcade

Arcade is de onafhankelijke huurdersvereniging van De Key. De spelregels voor het huurdersoverleg zijn vastgelegd in een participatieovereenkomst. Uitgangspunt voor de samenwerking is het visiedocument Stad in Beweging en de beleidsnota van Arcade. Hiertoe is in 2008 een aanzet gemaakt. De Key ondersteunt Arcade financieel.

Er was in 2008 regelmatig overleg tussen Arcade en De Key. Naast de vaste gespreksonderwerpen - de begroting, het huurbeleid 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 de toewijzing van coöptatiepanden en woongroepen en heeft Arcade geadviseerd over de fusie met EMM.

Van de kant van De Key waren er veel veranderingen waar Arcade mee te maken kreeg. Zo is begin 2008 de nieuwe directeur Wonen (gesprekspartner van de huurderskoepel) begonnen, is er een nieuw bedrijfsonderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling gestart en heeft de fusie met EMM plaatsgevonden. Arcade en de ZVH, de huurderskoepel van Zandvoort, hebben nader kennis gemaakt.

Arcade wordt sinds 2007 bestuurd door een interim-bestuur dat wordt ondersteund door een adviseur van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Afgelopen jaar is het interim-bestuur actief bezig geweest met het werven van nieuwe leden, wat heeft geresulteerd in twaalf aspirant-bestuursleden. Tevens is het interim-bestuur begonnen met de inrichting van een nieuwe organisatiestructuur, met naast het bestuur ondersteunende advies- en themacommissies.

Dit alles gebeurt vanuit het nieuwe bedrijfspand op Berkenplein 100 waar Arcade in oktober 2008 haar intrek heeft genomen.

Zandvoortse Vereniging van Huurders (ZVH)

In 2008 heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de Zandvoortse Vereniging van Huurders, de ZVH. De onderwerpen die in het overleg aan de orde zijn geweest zijn onder andere het Onderhouds ABC, de prestatieafspraken, het KWH-participatielabel, de fusie met De Key, het ZAV-beleid, het Leven Lang Thuis Plan en het garageverhuurbeleid.

In het kader van de verbetering van de bewonersparticipatie is in Zandvoort een meting van het KWH-participatielabel verricht. De resultaten zijn op 29 juli gepresenteerd. De uitkomst was dat de participatie in Zandvoort al wel een verbetering heeft doormaakt in het afgelopen jaar, maar dat er over de gehele linie nog net onvoldoende gescoord wordt om het participatielabel te halen. De score was gemiddeld een 6,5 terwijl gemiddeld een 7 nodig is om het label te verkrijgen. De uitkomsten worden meegenomen in de werkprocessen. De ZVH heeft in 2008 opdracht verstrekt aan de Woonbond om de ZVH te meten op de kwaliteit van participatie.

In het kader van de fusie heeft ZVH overleg gehad met de huurderskoepel van De Key, Arcade.

Eind 2008 hebben De Key en ZVH geconstateerd dat er een verschil van inzicht bestaat in de hantering van de samenwerkingsovereenkomst als het gaat om het vragen van advies aan ZVH. Over twee zaken die zijn voorgevallen gaat een op te richten geschillencommissie zich in 2009 buigen. ZVH heeft benadrukt dat het niet gaat om een conflict, maar om het opzoeken van grenzen.

6.4 Bewonersparticipatie

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn voor De Key een belangrijke gesprekspartner. De bewonerscommissies en De Key voeren regelmatig overleg over onderwerpen als leefbaarheid, onderhoud, servicekosten en het beleid van De Key. Zijn er geen bijzonderheden aan de orde, dan vindt twee maal per jaar overleg plaats met de accountmanager van De Key. Is er meer gaande - bijvoorbeeld ingrijpende werkzaamheden aan een complex - dan wordt er vaker overlegd. Dit jaar zijn er 76 actieve bewonersverenigingen, dit zijn er tien minder

dan vorig jaar. Dit hangt samen met het feit dat bewonerscommissies vaak worden opgericht als er een transformatie- of renovatieproject start en bij afronding van het project zichzelf weer opheffen.

De jaarlijkse bewonerscommissieconferentie stond in 2008 in het teken van beheer. De leden werden in Hotel Arena ontvangen met een lunch. Zij werden voorgesteld aan de beheerders en geïnformeerd over hun werkveld, waarna er in workshops verder over is gesproken. Aansluitend vond een diner plaats.

Nieuwe vormen van participatie

Naast de bestaande vormen van bewonersparticipatie, zoekt De Key naar nieuwe wegen om bewoners te betrekken. De Key is eind 2008 begonnen met een beleidsnotitie rondom het thema participatie om dit verder richting te geven. Participatievormen zijn erg divers, variërend van huiskamergesprekken en klantenpanels tot leefregels opstellen met bewoners en kunstprojecten organiseren. Een voorbeeld van participatie op kleinschalig niveau is een wijkbeheerder in Noord die kinderen in zijn complex betreft bij het schoonhouden van de gemeenschappelijke tuinen. Op deze manier probeert hij de ouders (huurders van De Key) te bereiken. In Funen heeft een aantal bewoners enthousiast de entree en de seniorenruimte heringericht nadat De Key hiervoor een budget beschikbaar had gesteld. Een bewoner gespecialiseerd in fotografie heeft hier een grote bijdrage aan geleverd.

De Key werkt mee aan verschillende vormen van participatie via internet. In Oud Zuid loopt het project buurtportaal dat in 2007 is opgezet in samenwerking met corporaties en stadsdeel. Bewonerscommissies hebben een plek binnen dit buurtportaal. Het programma voor Buurtleven.nl, in opdracht van De Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere, is dit jaar verder uitgewerkt. Deze digitale vorm van participatie bevordert de onderlinge contacten tussen huurders en vergemakkelijkt participatie. Op Buurtleven.nl zijn onder andere buurtnieuws, buurtactiviteiten en oproepen te vinden. Buurtgenoten blijven zo op de hoogte van actualiteiten en activiteiten in hun wijk en kunnen eigen buurtnieuws delen met anderen.

De Key participeert als verhuurder in 190 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Afgelopen jaar heeft De Key het verkoopbeleid en de gevolgen hiervan voor beheer onder de loep genomen. Een uitgebreide inventarisatie heeft plaatsgevonden resulterende in een lijst van aanbevelingen, waaronder het starten van nieuwe pilots om huurders meer bij de VvE te betrekken.

Bewonersparticipatie Zandvoort

In Zandvoort heeft zoals gebruikelijk een voorjaars- en een najaarsoverleg met de bewonerscommissies in plaatsgevonden.

Met bewonerscommissies is regelmatig contact geweest over de afrekening van de service- en stookkosten. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er opnieuw wordt gekeken naar de verdeling van de kosten voor schoonmaak. Ook is aan de bewonerscommissies advies gevraagd over hun huidige schoonmaakprogramma's in het kader van de aanbesteding van het schoonmaakwerk voor 2009.

Overleggen met projectcommissies hebben op regelmatige basis plaatsgevonden om de voortgang en knelpunten in de projecten te bespreken. Van deze overleggen zijn notulen gemaakt en actiepunten benoemd. De bewonerscommissie van het Louis Davids Carré laat zich op voorstel en kosten van De Key ondersteunen door een consultant van de Woonbond.

6.5 De Bouwmaatschappij

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 2008 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 5 juni 2008 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 2008 heeft De Bouwmaatschappij geadviseerd over de volgende onderwerpen:

Imago

Volgens De Bouwmaatschappij moet het imagobeleid uitgaan van de uitgangspunten: doen wat je belooft en daarna laten zien wat je hebt gedaan. Het is belangrijk dat de organisatie en dus het personeel zelf weet waar De Key naartoe gaat. Voor een solide imago-ontwikkeling is geld, continuïteit en consistentie noodzakelijk. Tenslotte moet je imagobeleid meetbaar maken en daarover verantwoording afleggen.

Corporate Governance

De Bouwmaatschappij concludeert dat De Key voldoet aan de Governance Code van Aedes met uitzondering van de visitatie. De Key doet mee aan Woonbench, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met resultaten uit voorgaande jaren en met resultaten van andere corporaties die meedoen. De Bouwmaatschappij stelt het op prijs te bekijken of de uitkomsten van het volgende Woonbench-onderzoek het maatschappelijk presteren hiermee goed voor het voetlicht brengt.

Meerjarenbeleidsplan 2008-2012

De Bouwmaatschappij vindt dat het ambitieniveau hoger zou moeten zijn, minstens zo hoog als in het visiedocument Stad in Beweging. Een aantal punten zou beter beargumenteerd en meer SMART geformuleerd moeten worden. Het thema wederkerigheid zou in het hele document verweven moeten zitten.

Statutenwijziging De Key

De aanleiding voor het wijzigen van de statuten was de fusie met EMM (Eendracht Maakt Macht) te Zandvoort en een betere aansluiting bij de Governance Code (Aedes). Daarnaast zijn er wijzigingen met betrekking tot de Raad van Commissarissen doorgevoerd. De Bouwmaatschappij vindt de statuten solide en zeer uitgebreid.

Fusie EMM

De Bouwmaatschappij heeft aangegeven positief te staan ten opzichte van de fusieovereenkomst met corporatie EMM te Zandvoort. De Bouwmaatschappij vindt dat de positionering en de taakafbakening van de Raad van Advies EMM duidelijk geformuleerd zijn in de oprichtingsakte en het reglement. De Bouwmaatschappij gaat met de concept oprichtingsakte en het concept reglement akkoord.

Begroting 2009

In 2007 heeft De Bouwmaatschappij aandacht gevraagd voor het transparanter maken van het maatschappelijk presteren. De Bouwmaatschappij vindt dat De Key met deze begroting haar gestelde maatschappelijke ambities waar maakt en dat een begin is ge-

maakt met het transparanter maken van de maatschappelijke investeringen. De ambities met betrekking tot huurderstevredenheid zouden echter wel hoger gesteld kunnen worden. Verder zou De Bouwmaatschappij graag een onderbouwing zien van de groei van de huuropbrengsten.

6.6 De Vernieuwde Stad

De Key was in 2002 één van de zeven initiatiefnemers van De Vernieuwde Stad, een platform voor grote, grootstedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties in Nederland. In 2008 waren 21 woningcorporaties bij De Vernieuwde Stad aangesloten. Samen vertegenwoordigen deze corporaties bijna 30% van de sociale huursector. Jaap van Gelder, bestuurder van De Key, is één van de drie leden van het Dagelijks Bestuur. De Vernieuwde Stad organiseert debatten en symposia en laat onderzoeken uitvoeren. De Vernieuwde Stad heeft een aantal vaste werkgroepen die zich over thema's buigen zoals ordening van de corporatiesector, stedelijke vernieuwing, investeren, prijsbeleid, fiscalisering, grondbeleid, CAO en werkgeverszaken. De bestuurder van De Key is voorzitter van de werkgroepen Prijsbeleid en CAO. De Key heeft een actieve rol gespeeld in het tot stand komen van de nieuwe CAO.

In augustus publiceerde De Vernieuwde Stad een visie op de ordening van de corporatiesector onder de titel 'Bescherming van het publieke belang'.

Een werkgroep van De Vernieuwde Stad onder voorzitterschap van Jaap van Gelder, bestuurder van De Key, heeft in 2008 een visie geformuleerd op hervorming van het prijsbeleid. De basis voor deze visie is te vinden in het rapport *Idealen van Woonbeleid* (juni 2008), dat in opdracht van De Vernieuwde Stad en van de SEV door Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft is geschreven. De resultaten zijn gepresenteerd op een congres op 18 juni. In de publicatie 'Hoe bereik je de perfecte woningmarkt?' staat een samenvatting van het OTB-rapport en het commentaar van De Vernieuwde Stad.

6.7 Lokale en landelijke koepels

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) behartigt de belangen van woningcorporaties in Amsterdam. De Federatie voert namens de corporaties overleg met lokale overheden en andere organisaties en verricht onderzoek naar ontwikkelingen in de Amsterdamse volkshuisvesting. Als lid van de AFWC participeert De Key actief in verschillende commissies en netwerken van de Federatie.

Daarnaast is De Key vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur door haar directeur-bestuurder.

Binnen de commissies vindt uitwisseling plaats van informatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting en wordt overleg gevoerd over gezamenlijk te voeren beleid en strategische samenwerkingsverbanden. In 2008 heeft dit onder andere geleid tot nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam en een gezamenlijke aanvraag voor de projectsteun voor de wijkaanpak. De AFWC reageerde ook op de gemeentelijke Structuurvisie 2010-2020 met het visiedocument '10 voor Amsterdam - Kernstad in de metropoolregio'.

Aedes

Binnen de landelijke brancheorganisatie Aedes speelt De Key een actieve rol. De directeur-bestuurder is actief als lid van de Verenigingscommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties (VCAW).

6.8 Internationale samenwerking

Brasa

Sinds 2006 maakt De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit vier leden: de gemeente Amsterdam (adjunct-directeur van het OGA) en de bestuurders van de Amsterdamse woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale. De Key fungeert namens Stichting Brasa als aanspreekpunt voor financiën, administratie en automatisering.

Om de woningnood te helpen oplossen in Suriname heeft de stichting zich ten doel gesteld om voor 2012 vijfhonderd betaalbare koopwoningen te bouwen voor de Surinaamse bevolking. Daarnaast zal Brasa kennis overdragen ten behoeve van de volkshuisvesting. Om deze doelen te verwezenlijken heeft Stichting Brasa Woningstichting Sekrepatu opgericht naar Nederlands model. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Commissarissen. Inmiddels zijn er 170 woningen opgeleverd en zijn circa 30 woningen in aanbouw.

De deelnemende woningcorporaties stellen zich individueel garant voor de aan te trekken kapitaalmarktleningen door Woningstichting Sekrepatu. Deze leningen worden aangehouden bij DIGH (Dutch International Guarantees for Housing). Daarnaast dekt de stichting de jaarlijkse exploitatietekorten af.

Om tot een structureel financieringssysteem te komen hebben DIGH, Woningstichting Sekrepatu en Stichting Brasa in februari 2008 voorgesteld een garantiefonds voor de sociale woningbouw in Suriname in het leven te roepen. Begin november heeft Brasa deelgenomen aan een seminar in Suriname om draagvlak te creëren voor het opzetten van een dergelijk garantiefonds. Jaap van Gelder, algemeen directeur van De Key, heeft in dit kader een presentatie over het volkshuisvestingssysteem in Nederland verzorgd.

Sint Maarten

De Key ondersteunt en adviseert de Sint Maarten Housing Development Foundation (SMHDF). Van een financiële relatie is geen sprake. Zowel het ministerie van WWI als Aedes stellen good governance door de woningcorporaties op de Antillen en Aruba als voorwaarde voor samenwerking tussen Nederlandse corporaties en hun collega's van de Nederlandse Antillen. Dit houdt in dat een onafhankelijk bestuur en een onafhankelijke Raad van Commissarissen van groot belang is om samenwerking aan te gaan of financiële steun mogelijk te maken. Daarnaast heeft het ministerie van WWI aangekondigd eerst een pilot te willen beginnen op Curaçao. Deze twee zaken maken dat de samenwerking tussen De Key en SMHDF nog niet verder uitgewerkt is dan de enkele jaren geleden gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Ghana

De Key participeert in het project Cape City Ghana, een initiatief van de Cape City Ghana Foundation. Het gaat om een nieuw te ontwikkelen stad, die een stedendriehoek zal vormen met Cape Coast en Elmina. De nieuwe stad moet voorzien in de toenemende vraag naar huisvesting, werkgelegenheid, onderwijs, toeristische voorzieningen en gezondheidszorg.

Afgelopen jaar is begonnen met een haalbaarheidsonderzoek door een sociaal geografe, die naast literatuuronderzoek ter plaatse onderzoek verricht naar de economische, demografische en huisvestingtrends in en om Cape Coast en Elmina.

7 Kwaliteitsbeleid

7.1 Onderzoek naar kwaliteit van dienstverlening

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

Bewonersonderzoeken

De Key doet gedurende het hele jaar onderzoek naar de tevredenheid van huurders over de dienstverlening. Het onderzoek dekt het hele traject af vanaf het moment dat een huurder een woning vindt tot aan het opzeggen van de huur. Een onderdeel is bijvoorbeeld onderzoek naar uitvoering van reparaties en onderhoud. In 2008 is aan ongeveer 5.500 huurders de mening over een of meerdere onderwerpen gevraagd. Uit het onderzoek blijkt dat de huurder tevreden is over de processen en vindt dat hij respectvol, geduldig en behulpzaam wordt geholpen. Over het algemeen scoort De Key boven de 7, een prima resultaat. Toch houden de uitkomsten van dit onderzoek ons een spiegel voor en tonen de mogelijkheden tot verdere verbetering. De verbeteringen zitten in de informatie en communicatie, de klant wil weten waar hij aan toe is. De doelstelling is het behalen een 7, maar natuurlijk streven wij ernaar om een hogere score te krijgen.

Woonbench

De Key neemt deel aan Woonbench, een benchmark-onderzoek onder wooncorporaties. Woonbench biedt individuele resultaten op klantoordeel, medewerkersoordeel, maatschappelijk (stakeholders) oordeel en financiële en operationele indicatoren. Daarnaast worden deze resultaten vergeleken met andere corporaties en worden dwarsverbanden gezocht. Dit biedt weer nieuwe inzichten en mogelijkheden om onze dienstverlening te verbeteren.

Zandvoort: KWH-huurlabel

In 2007 is in Zandvoort een intensief traject gestart om de dienstverlening te verbeteren. In 2008 heeft opnieuw een meting plaatsgevonden voor het KWH-Huurlabel. Deze meting liet al een verbetering zien van de resultaten, maar het label is nog niet gehaald. De Key Amsterdam heeft haar klanttevredenheidsonderzoek op een andere manier georganiseerd en neemt niet meer deel aan het KWH-Huurlabel. Toch is afgesproken dat de vestiging in Zandvoort voorlopig deel blijft nemen aan de metingen van het KWH-Huurlabel.

7.2 MQM-kwaliteitslabel

Het Maintenance Quality Management (MQM) kwaliteitslabel is speciaal ontwikkeld door stichting KOVON voor onderhoudsbedrijven van woningcorporaties. In 2007 behoorde Service Onderhoud tot de eerste vijf onderhoudsbedrijven van wooncorporaties die het MQM-kwaliteitslabel in ontvangst mochten nemen. Het uitgangspunt van het MQM-model is dat er continu aan verbetering van de onderhoudskwaliteit wordt gewerkt.

Op basis van de resultaten vanuit de eerste audit heeft Service Onderhoud zich in 2008 gericht op de aandachtsgebieden en hierop gerichte acties ingezet. Er zijn onder andere acties uitgevoerd op het gebied van de indeling van het Kwaliteit Handboek, uitvoeren van interne audits, verzorging van documentbeheer, invoeren van risicomanagement en opstellen duurzaamheid beleid. Daarnaast zijn continu de resultaten gemeten, beoordeeld en zijn op basis van de resultaten verbeteracties ingezet.

In het vierde kwartaal is opnieuw een audit uitgevoerd bij Service Onderhoud. De score vanuit deze audit (score 8,7) heeft aangetoond dat Service Onderhoud wederom een belangrijke stap heeft gezet in de verdere professionalisering (de score in 2007 was 7,8). Tevens werd aangetoond dat het Kwaliteit Management Systeem volledig is geïntegreerd in de werkprocessen van het dagelijks onderhoud en dat medewerkers betrokken zijn bij verbeteracties.

7.3 Klachtenprocedure

De Key werkt sinds 2007 met een klachtenprocedure. Hierbij worden klachten over onze dienstverlening gestructureerd geregistreerd en opgelost, en wordt er gekeken naar verbeterpunten. Doel is het efficiënt wegnemen van onvrede over onze dienstverlening en voorkomen dat een geschil door moet naar de geschillencommissie. De Key is een van de eerste woningcorporaties die voor dit soort klachten een formele procedure heeft. In 2008 waren er 1.041 klachten. De top drie betreft onvrede over de uitvoering, de informatieverstrekking en het niet of onvoldoende reageren van de medewerker. Klachten over centrale verwarming verdwenen ten opzichte van 2007 uit de top drie. De onvrede over de uitvoering betreft verschillende afdelingen en onderwerpen. 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 van huurders.

Het aantal herhaalklachten (een huurder klaagt uit onvrede over onze reactie op een klacht) is zeer gering. Er is in 2008 geen enkele huurder uit onvrede over de dienstverlening van De Key naar de (kanton)rechter gestapt.

7.4 Geschillencommissie

In 2008 bestond de geschillencommissie uit de volgende personen:

Mevr. Mr. Th.A.M. Huizinga-Freitag (voorzitter)

Mevr. Drs. I. Teijmant (op voordracht van RvC)

Mevr. Mr. T. 't Hooft (op voordracht van RvC)

Mevr. M.E. van Bodengraven (op voordracht van Arcade)

Dhr. Mr. D. van der Wal (op voordracht van Arcade, lid tot 1-7-2008)

Dhr. V. Thöne (op voordracht van Arcade, lid vanaf 1-7-2008)

Er zijn in 2008 negen zaken bij de geschillencommissie ingediend; drie daarvan (nummer 3, 8 en 9) waren niet eerst als klacht bij de organisatie ingediend. In drie gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld, in zes gevallen niet. Het betrof deze geschillen:

- 1 Inbreuk op privacy, uitspraak januari 2008. De huurder stelde dat een onderhoudscontrole door De Key inbreuk op zijn privacy en verstoring van het woongenot heeft veroorzaakt. Hij wilde een financiële vergoeding. De commissie heeft de huurder niet in het gelijk gesteld.
- 2 Kosten SOS snelservice, uitspraak februari 2008. De huurder ontving een rekening voor dienstverlening van SOS snelservice na kortsluiting door condensvorming. De oorzaak van condensvorming is niet onderzocht en de huurder vond dat De Key de kosten op zich moet nemen. De commissie heeft de huurder in het gelijk gesteld.
- 3 Huurcontract, uitspraak juni 2008. De indiener van het geschil is van mening dat zijn dochters recht hebben op een woongroepcontract, in plaats van een campuscontract. De commissie heeft de indiener niet in het gelijk gesteld.
- 4 Geluidsoverlast, uitspraak juni 2008. De klacht van de huurder betrof geluidsoverlast van de CV-ketel van de burens. De huurder vond de door De Key genomen

- maatregelen onvoldoende. De commissie heeft de huurder niet in het gelijk gesteld.
- 5 Verhuiskostenvergoeding, uitspraak juni 2008. De huurder moest vanwege werkzaamheden naar een wisselwoning. De huurder heeft hier niet op gewacht en heeft op eigen initiatief een andere woning gevonden. De huurder stelde dat hij ook recht had op verhuiskostenvergoeding. De commissie stelde de huurder niet in het gelijk.
 - 6 Renovatie, uitspraak juli 2008. De huurder wilde een extra vergoeding voor de kurken ondervloer die tijdens de renovatie beschadigd is. De commissie heeft de huurder niet in het gelijk gesteld.
 - 7 Planmatig onderhoud, uitspraak augustus 2008. De huurder had afspraken over de uitvoering van werkzaamheden gemaakt met De Key. Op initiatief van de aannemer was hiervan aanzienlijk afgeweken. Huurder vroeg duidelijke aansturing en controle van de aannemers door De Key, en heldere communicatie over de (wijzigingen in) de planning. De huurder is door de commissie in het gelijk gesteld.
 - 8 Afrekening servicekosten, uitspraak oktober 2008. De klacht van de huurder betrof de niet tijdige afrekening van de servicekosten over 2007. De huurder is door de commissie in het gelijk gesteld.
 - 9 Burenoverlast, uitspraak december 2008. De huurder vond dat De Key te weinig deed om de burenspreken aan te spreken op de overlastklachten. De huurder is door de commissie niet in het gelijk gesteld.

7.5 De Key Academie

Kennisuitwisseling tussen medewerkers is een belangrijk speerpunt in het kader van het kwaliteitsbeleid. Dit gebeurt onder meer via De Key Academie waarin een actueel of belangwekkend onderwerp aan de orde komt op het terrein waarbinnen De Key actief is. Hiervoor worden veelal externe deskundigen uitgenodigd een inleiding te verzorgen. Medewerkers van De Key kunnen hiervan kennis te nemen en met de inleiders discussiëren. In 2008 is drie maal een De Key Academie georganiseerd.

De Key Academie van mei had als thema 'Wonen in de Luwte met de Stad om de Hoek' over de bijdrage aan de Amsterdamse stedelijke woonkwaliteit van elementen uit de mediterrane architectuur. Inleiders waren de architect Felix Claus, Fatima Mzallassi, opsteller van een onderzoek naar ontwikkelingen in wooncarrière wensen van diverse sociale groepen allochtonen, en Fer Felder, directeur De Key - De Principaal. Interessant in de mediterrane architectuur bleek vooral een veel diffusere overgang tussen openbaar en privé in de vorm van patio's, terrassen, veranda's. Maar ook binnen de woning door vides en variatie in hoogtes. Daarnaast zijn er de levendige openbare verblijfsruimten en waar zich een groot deel van het sociale leven afspeelt.

De tweede De Key Academie onder de titel 'Kan de Metropool (z)onder De Key' handelde over ontwikkelingen in de Amsterdamse regio. Vier inleiders behandelden het thema vanuit verschillende perspectieven, waaronder de Dienst Ruimtelijke Ordening gemeente Amsterdam over de Amsterdamse Metropool en Urhahn Urban Design over het Noordzeekanaal. De opvatting van De Key over de Amsterdamse Regio en belangrijke assen binnen dat gebied werd behandeld door Jaap van Gelder. De vierde inleiding vond plaats vanuit de optiek van de regiogemeente Haarlem en werd verwoord door een seniorbeleidsmedewerker van Haarlem. Zeer geslaagd bleek de opzet om de toehoorders in te delen in diverse stakeholdersgroepen en hen vanuit die rol te laten discussiëren met de inleiders.

De derde De Key Academie in september ging over het prijsbeleid bij huur- en koopwoningen in Nederland: 'Wonen: daar hangt een prijskaartje aan'. Harry van der Heijden

(OTB) presenteerde het in juni verschenen onderzoeksrapport over prijsbeleid van OTB Delft, De Vernieuwde Stad en de SEV. Jaap van Gelder gaf zijn visie op het prijsbeleid op de woningmarkt en de rol van corporaties hierin. Arnoud Boot (professor economie aan de UVA) vond, ondanks zijn drukke agenda, toch tijd om met ons van gedachten te wisselen over de woningmarkt. Hij maakt deel uit van de SER-commissie die medio 2009 met een adviserend rapport over de woningmarkt komt. Na lezingen en paneldiscussie werd gediscussieerd over wie er eigenlijk verantwoordelijk is voor de betaalbaarheid van woningen, welke veranderingen nodig zijn en wat mogelijke veranderingen voor De Key als woningcorporatie betekenen.

8 Duurzaamheid

De Key beschouwt duurzaamheid als een belangrijk en vanzelfsprekend thema. De Key wil een voortrekkersrol vervullen op het gebied van milieu en energiebesparing en zet zich daarvoor op diverse terreinen in. We zoeken actief naar oplossingen om grondstoffen, energie en ruimte te besparen. Daarbij onderzoeken we beproefde (energiebesparende) maatregelen om de kwaliteiten van de woningvoorraad te verbeteren. We experimenteren met nieuwe technieken en energiedragers in kleinschalige projecten en delen onze bevindingen met stakeholders uit ons netwerk.

FSC

De Key heeft het FSC-convenant ondertekend. FSC staat voor Forest Stewardship Council (Raad voor Goed Bosbeheer). Bosbeheer volgens de internationaal erkende FSC-standaard wordt verantwoord uitgevoerd, in sociaal, natuurvriendelijk en economisch opzicht. Bij al onze projecten, dus nieuwbouw, renovatie en onderhoudswerkzaamheden, wordt gebruikgemaakt van hout met het FSC-keurmerk. Daarnaast zijn we overgegaan op kopieerpapier en enkele redactionele uitgaven van De Key op FSC-papier. Verder wordt bij vervanging van onze houten kantoormeubelen gekozen voor bureaus en tafels met FSC-hout.

Energiezuinige renovatiewoning

De Key renoveert een ruime driekamerwoning uit de jaren twintig zodat deze binnen de bouwtechnische mogelijkheden tot het hoogst haalbare energielabel gaat behoren. De woning met energielabel D wordt in deze pilot omgebouwd naar energielabel A. Uitgangspunt hierbij is dat de gebruikte technieken in de toekomst ook eenvoudig op andere woningen toepasbaar moeten zijn. Bij de renovatie gebruikt De Key alleen duurzame materialen. Zo heeft de woning een luxe FSC-houten keuken die voorzien is van energiezuinige apparatuur, een luxe badkamer voorzien van energiezuinige douche, dubbele wastafel en een energiezuinige was/droogcombinatie, een FSC-houten vloer en een energiezuinige warmtevoorziening met een energiebesparend en comfortverhogend ventilatiesysteem. Ook past De Key domotica toe in de woning: elektronische toepassingen om het huis te verwarmen, ventileren en verlichten en waarmee de bewoner bewust wordt van zijn energieverbruik. De maatregelen moeten ervoor zorgen dat de uitstoot van CO₂ 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 zoekt De Key een huurder die actief een steentje wil bijdragen aan een gezondere leefomgeving en van wie De Key en de gemeente Amsterdam gedurende vijf jaar het energieverbruik mogen meten. Hiervoor wordt in 2009 een prijsvraag uitgeschreven. Een vakkundige jury buigt zich over de inzendingen en besluit wie er uiteindelijk in mei of juni dit jaar zijn intrek in de woning mag nemen.

Duurzame nieuwbouw

De Key heeft de prijsvraag gewonnen voor het bouwen van een ecologische duurzame woontoren in het nieuwbouwproject Casa Cascade in Almere Poort. Daarnaast werkt De Key mee aan de ontwikkeling van een nulemissie woning. Hiervoor wordt een nieuwbouwpand met verschillende wooneenheden gerealiseerd. Op deze wijze wordt ervaring verkregen met dit concept.

Kwaliteitsslag 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.

Energielabel

De Key onderzoekt de energetische kwaliteit van het woningbezit en koppelt hieraan een energielabel prestatiecertificaat volgens de Europese EPBD-normen (Energy Performance Building Directive). Het certificaat geeft inzicht in de efficiency van energieverbruik in de woning en kan de basis vormen om beleid op te maken en prioriteiten te stellen. Op basis van deze labels kunnen we bijvoorbeeld plannen maken om de energie prestatie van de slechtst presterende woningen te verbeteren.

geWoonboot

De Key is sinds augustus 2008 eigenaar van de geWoonboot. Hiermee dragen we bij aan onderzoek over technieken om deze woonark bijna geheel zelfvoorzienend te maken op het gebied van elektra, warmte en water(-zuivering). Dit wordt aangevuld met nieuwe ontwikkelingen en kennis over de wijze waarop deze in andere (woon)vormen kunnen worden toegepast. De geWoonboot is te bezichtigen aan de oever van het NDSM-terrein in Amsterdam Noord.

Interne bedrijfsvoering

De Key zoekt actief naar manieren om in de eigen gebouwen energie te besparen. Een voorbeeld daarvan is onze nieuwbouw aan de Turbinestraat. Hierbij worden diverse moderne energiebesparende toepassingen gebruikt, waaronder een warmtepomp, die water van diep uit de grond gebruikt als basis voor koeling en verwarming van het gebouw.

Mobiliteitsbeleid

De Key stimuleert medewerkers zo veel mogelijk gebruik te maken van openbaar vervoer of de fiets. Hiervoor stelt De Key bijvoorbeeld een fietsplan beschikbaar. Een aantal medewerkers heeft toch een auto nodig. Ook daarin proberen wij zo veel mogelijk om 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. Voor het vervoersmanagement heeft De Key een groene pluim ontvangen van de Amsterdamse wethouder Vos.

Step2Save

In 2008 heeft De Key adressen aangeleverd voor het Step2Save project van Nuon. In dit project volgen werkeloze jongeren een opleiding tot energieadviseur. Na afronding van hun trainingstraject verstrekken zij huis aan huis energiebesparingsadvies aan huurders van sociale huurwoningen. Daarbij wordt een gratis 'energiebox' uitgereikt. De inhoud van de box bestaat onder andere uit spaarlampen en stand-by killers, die tijdens het bezoek door de adviseurs in de woningen worden aangebracht

9 Organisatie

9.1 Werkorganisatie en personeel

Per 31 december 2008 bestaat de directie uit:

De heer drs. J. van Gelder, algemeen directeur

De heer drs. R.H.A de Boer, directeur Financiën

Mevrouw drs. H.M.A. van Duin, directeur De Principaal

De heer ir. F. Felder, directeur De Principaal

De heer P.H.M. van Ling MBA, directeur Wonen & Onderhoud

De heer ing. A.C.T. Scheven, directeur Maatschappelijke Ontwikkeling

Eind 2008 zijn bij De Key circa 400 mensen in dienst op een totaal van 385 formatieplaatsen. Het ziekteverzuim kwam in 2008 uit op 4,1%. In 2007 lag dit percentage op 3,6% en in 2006 op 4,0%. In het sociaal jaarverslag wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in 2008, zoals een aantal beleidsontwikkelingen, scholing en opleiding, personeelsopbouw en personeelsverloop, ziekteverzuim en arbeidsvoorwaarden.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek 2008

Het meten van de tevredenheid onder de medewerkers is een tweemaaljaarlijks terugkerende activiteit in het kader van Woonbench. Het eerste succes voor De Key was de hoge respons: 72,5% van de medewerkers heeft meegedaan. 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'. De uitkomsten worden in 2009 gepresenteerd waarna de organisatie zich zal buigen over oplossingsrichtingen.

Management Development

De Key heeft zich met Stad in Beweging een enorme opgave gesteld. Bewegen tussen markt en overheid in de sociaal-maatschappelijke sfeer. Een sfeer die draait om mensen, binding, samenhang en leefbaarheid waarbij wederkerigheid wordt gezien als sleutelbegrip. De leidinggevenden van De Key geven in een Management Development-traject vorm aan deze nieuwe strategie. Onder leiding van een moderator volgen de leidinggevenden een vijftal modules. In deze bijeenkomsten geven docenten vanuit verschillende disciplines hun persoonlijke kijk op de ontwikkeling van De Key. Naast de plenaire bijeenkomsten zijn er werkopdrachten voor de deelnemers. In kleine groepen onder leiding van één van de directieleden worden deze dilemma's nader uitgewerkt.

Veiligheid, Gezondheid en Welzijn

De Arbeidsinspectie heeft dit jaar een grootscheepse inspectie gehouden ten aanzien van agressie, geweld en werkdruk in de woningcorporatiebranche. Daarmee wil de Arbeidsinspectie een beeld krijgen van preventie, beleid en nazorg op deze gebieden. De Arbeidsinspectie heeft De Key tweemaal bezocht en kwam tot de conclusie dat wij deze zaken goed aanpakken. Wel wil de Arbeidsinspectie een plan van aanpak voor bestrijding van de werkdruk op basis van het werkdrukonderzoek dat in 2008 is gehouden.

Uit het werkdrukonderzoek blijkt dat de geïnterviewden De Key zien als goede werkgever als het gaat om arbeidsvoorwaarden. De loyaliteit en betrokkenheid van de medewerkers is hoog en de collegialiteit is groot. Medewerkers vinden de regelruimte over het algemeen ruim voldoende. De kritische punten die naar voren kwamen zijn:

- De interne communicatie laat te wensen over;

- Er wordt een afstand ervaren tussen de directie en de medewerkers;
- Gebrek aan waardering van de medewerkers;
- Een gevoel van niet-gehoord te worden;
- Onderbezetting op enkele afdelingen;
- Het niet tijdig herkennen van stresssignalen.

Voor het verbetertraject is een werkgroep ingesteld met vertegenwoordigers van diverse afdelingen. Deze werkgroep zal een set van aanbevelingen formuleren op met name het gebied van interne communicatie en waardering van medewerkers. Een regieteam van leidinggevenden is aangesteld om de voortgang en implementatie te bewaken en waarborgen.

9.2 Organisatieontwikkelingen Zandvoort

In 2008 is de fusie met EMM tot stand gebracht. De fusie heeft geen gevolgen voor de medewerkers van De Key en slechts zeer beperkte gevolgen voor de medewerkers van EMM. Het fusietraject heeft geen gedwongen ontslagen tot gevolg en voor het overgrote deel van de medewerkers van EMM geen wijziging van functie en/of standplaats tot gevolg. Slechts enkele medewerkers verhuizen naar De Key in Amsterdam, waarbij deze medewerkers een nagenoeg gelijke functie is aangeboden.

In de loop van 2007 werd duidelijk dat EMM de opgave voor Zandvoort, zowel financieel als organisatorisch, niet op eigen kracht zou kunnen uitvoeren. Daarom is eind 2007 een verkenning gemaakt van samenwerkingsmogelijkheden. De verschillende mogelijkheden zijn getoetst op de mate waarin ze een bijdrage leveren aan de competentie die EMM nodig heeft om het scenario tot een succesvol project te maken.

EMM heeft gekozen voor de volkshuisvestelijke opgave in Zandvoort. Deze keuze betekende dat samenwerking gezocht moest worden. De twee samenwerkingsvormen die de grootste bijdrage leveren aan de ontbrekende competenties bij EMM zijn overname en tender van de totale portfolio. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 18 februari heeft de Raad het voorgenomen besluit om op zoek te gaan naar een fusiepartner goedgekeurd. Daarna is een zorgvuldig en transparant proces gestart om te komen tot de keuze van een fusiepartner.

Op basis van een aantal criteria als omvang, geografische ligging, momenteel niet in fusie verwickeld is een longlist gemaakt van 12 corporaties. De corporaties zijn aangeschreven met een verzoek om een verkennend gesprek over de mogelijkheden van een fusie. In totaal 11 corporaties hebben aan dit verzoek gehoor gegeven. Na de gesprekken, die door de directeur-bestuurder a.i. en de manager Klant & Markt zijn gevoerd, zijn vijf corporaties overgebleven die in aanmerking kwamen voor en bereid waren tot een fusie met EMM.

Ondertussen heeft EMM een bidbook opgesteld in twee delen. Deel 1 bevatte de visie van EMM op een fusie en Deel 2 bevatte een beschrijving van de huidige situatie en het bezit van EMM. Beide delen gingen vergezeld van een bijlagenboek met achtergrond informatie.

De vijf corporaties op de shortlist hebben alle vijf de rechtsvorm stichting. Vanwege ons rechtssysteem is het alleen mogelijk dat gelijke rechtspersonen met elkaar fuseren. Voor EMM betekent dit dat ze voor de fusie eerst van vereniging, stichting moet worden.

Op 15 april hebben vier corporaties, te weten De Key, Eigen Haard, PréWonen en Rochdale zich aan EMM gepresenteerd. Woongroep Holland heeft na de ontvangst van de informatie laten weten dat zij toch afzien van een mogelijke fusie met EMM. Op 17 april heeft de beoordelingscommissie haar advies aan de directeur-bestuurder a.i. uitgebracht. Daarnaast heeft het MT een advies uitgebracht. Alle adviezen betroffen unaniem een keuze voor De Key uit Amsterdam.

Op 22 april heeft de Raad van Commissarissen van EMM het definitieve besluit genomen tot fusie met De Key. Op 28 april zijn de fusieovereenkomst en de matchingsovereenkomst door De Key en EMM ondertekend. In beide organisaties zijn programmamanagers aangewezen, die intern de fusiewerkzaamheden coördineren en voorbereiden. Tevens zijn zij de schakel tussen de twee organisaties. Er is een stuurgroep ingesteld met daarin de bestuurders, de programmamanagers en de bestuurssecretaris van De Key. In de stuurgroep worden de fusieaangelegenheden besproken. De fusie is verder uitgewerkt met als doel op 1 januari gefuseerd te zijn.

Op 22 april heeft de ledenraad van EMM officieel het besluit genomen tot omzetting van de vereniging naar stichting. Op 26 juni ontving EMM de goedkeuring van VROM en op 30 juni 2008 is Woningbouwvereniging EENDRACHT MAAKT MACHT omgezet in Woningstichting EENDRACHT MAAKT MACHT. Na de zomervakantie is afscheid genomen van de ledenraad van EMM.

In de zomer is door EMM en De Key samen het juridische traject voor de fusie ingezet. De statuten zijn opgesteld, de structuur voor de Raad van Advies is neergezet, het Sociaal Plan is opgesteld, de adviesaanvragen voor de huurdersorganisaties zijn verzonden en de betrokken gemeente zijn gevraagd om een zienswijze.

In het kader van de fusie hebben verschillende kennismakingsbijeenkomsten plaatsgevonden. Zo heeft de ZVH op 7 juli kennism gemaakt met Arcade, de huurdersorganisatie van De Key. Op 11 augustus heeft de PVT kennism gemaakt met de OR van De Key. Deze kennismakingen zetten zich voort in het najaar.

Op 11 augustus heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met het MT van EMM en met Jaap van Gelder en leidinggevend van De Key over de verantwoordelijkheden voor de vestiging en Amsterdam. Deze bijeenkomst heeft geresulteerd in een verantwoordelijkheidschema dat later verder is uitgewerkt in het organisatieschema voor de vestiging.

Op 13 augustus zijn door EMM, de gemeente Zandvoort en De Key de prestatieafspraken voor de periode 2008 – 2012 ondertekend. Deze afspraken zijn het sluitstuk van het traject woonvisie, woningbehoefteonderzoek, portfoliebeleid, woningbouwprogramma. Tegelijkertijd zijn ze het begin van de herstructurering in Zandvoort, de opgave die De Key door de fusie op zich neemt. Vanwege deze koppeling en om haar betrokkenheid hierbij ook te laten zien, heeft De Key de afspraken ook ondertekend.

De integratie van de organisaties begon op een aantal vlakken al snel vorm te krijgen. Zo zijn de herstructurerings- en transformatieprojecten in augustus overgedragen aan De Key - De Principaal. Op 20 augustus heeft EMM een delegatie van De Principaal meegenomen door Zandvoort aan de hand van het woningbouwprogramma. Vervolgens zijn afspraken gemaakt over de overdracht en samenwerking in de toekomst.

Half september is het Sociaal Plan voor de fusie afgerond en ondertekend door de bestuurders van beide organisaties en de PVT van EMM.

Conform de afspraken die eind juni gemaakt zijn, hebben Theun Oosterhuis als interim bestuurder en de Raad van Commissarissen van EMM hun taken en bevoegdheden per 17 september overgedragen aan de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen van De Key.

De organisatie ontwikkelt zich verder op het ingezette pad. Uitvoering van achterstallig onderhoud, de verbetering van de dienstverlening en de voorbereidingen voor de uitvoering van de opgave hebben hoge prioriteit. Deze zaken zijn als uitgangspunt genomen voor de begroting 2009 die in het najaar samen met De Key is opgesteld.

In het laatste kwartaal van 2008 is de laatste hand gelegd aan de werkzaamheden voor de realisatie van de juridische fusie met ingang van 31 december 2008. Deze uiterst ambitieuze tijdsplanning is gehaald en de fusie heeft plaatsgevonden op 31 december.

In de maanden november en december zijn met de medewerkers van EMM voorlichtings- en plaatsingsgesprekken gevoerd. De planning was dat alle medewerkers voor het einde van het jaar geplaatst zouden zijn in de nieuwe organisatie. Voor twee medewerkers is dit nog niet gelukt, zij zijn en blijven werkzaam bij De Key, maar er wordt nog overleg gevoerd over hun plek in de nieuwe organisatie.

9.3 De ondernemingsraad

OR 2008: wisseling van de wacht

Met het afscheid van een aantal zeer gewaardeerde en moeilijk vervangbare OR leden moest de continuïteit van de OR al vroegtijdig worden voorbereid door het werven van nieuwe OR leden. Dit is gebeurd door het opzetten van een flitsende "WIE?" campagne met medewerking van de afdeling Communicatie.

De "WIE?" campagne had als uitgangspunt het idee dat aan alle medewerkers werd gevraagd om aan te geven wie er *volgens hen* een geschikte kandidaat zou zijn voor de OR. Alle deze "potentiële" kandidaten zijn vervolgens benaderd om zich kandidaat te stellen, hetgeen heeft geresulteerd in zeven nieuwe leden die vanaf juni zitting kregen in de OR.

Rondje langs de afdelingen

De OR heeft in februari 2008 op eigen initiatief besloten de verschillende afdelingen persoonlijk te bezoeken om te vernemen hoe de werknemers hun werk ervaren.

De belangrijkste zaken die hieruit kwamen waren:

Hoge flexibiliteit in werktijden, hoge mate van vrijheid, stoelmassage, aanpassingen voor werkplek en cursussen worden zeer positief ervaren.

Negatief ervaren de medewerkers de hoge werkdruk, geen continuïteit, eenrichtingsverkeer vanuit de Directie, slechte afdelingsoverschrijdende communicatie en matige huisvesting.

De afdelingsbezoeken hebben van april tot en met augustus plaats gevonden. De uitkomsten zijn besproken met de leidinggevenden in het leidinggevenden overleg.

Het "rondje langs de afdelingen" is voor de OR een waardevol instrument gebleken om onderwerpen die de werknemers als belangrijk ervaren zichtbaar te krijgen. Daarnaast dragen de uitkomsten bij om zaken als het instellen van een klankbordgroep bij reorganisaties als onderdeel van het beleid op de agenda van de Bestuurder te krijgen.

Een greep uit de OR werkzaamheden in 2008:

- Positief advies op wijziging organisatiestructuur afdeling MO en Wonen. Hierin is wel de kanttkening geplaatst om een aantal zaken na de duur van een jaar te evalueren.
- Positief advies betreffende de overgang van personeel van Woonstichting De Key naar VvE Beheer Amsterdam B.V. per 1 januari 2009.
- Positief advies reorganisatie De Principaal. Wel met de kanttkening dat op een later tijdstip invulling wordt gegeven aan de afdeling (Planontwikkeling en) Realisatie.
- Instemming uitwisseling vacatures met EMM-Zandvoort.
- Positief advies fusie met EMM-Zandvoort.
- Instemming huisvesting afdelingen Planmatig Onderhoud en Aan- en Verkoop.
- Instemming invoer Track & Trace-systeem voor de busjes van het onderhoudsb-drijf.
- Jaarlijks gesprek met de Raad van Commissarissen.
- Positief Advies voor nieuwe Commissaris.
- Positief Advies voor enkele voorstellen van de OR aan Bestuurder voor aanpassing van de Aanvullende Arbeidsvoorwaarden 2009, waaronder indexering kilometer-vergoeding.

10 Financiële continuïteit

10.1 Financieel beleid

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

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt jaarlijks de financiële positie van alle corporaties en dus ook die van De Key. De Key streeft naar een indeling in de hoogste categorie, zijnde de A-status. Dit houdt in dat het gepresenteerde weerstandsvermogen afgezet tegen het risicoprofiel voldoende op niveau is. Het CFV heeft 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 is wordt nadrukkelijk gestuurd op de bedrijfsmatige aspecten rond de projectontwikkeling en de verkopen. Het geheel van investeringen en desinvesteringen wordt binnen De Key beschouwt 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.

10.2 Financieel overzicht (enkelvoudig)

De Key heeft voor haar interne sturing een aantal resultaatgebieden gedefinieerd. De resultaten verbijzonderd naar de resultaatgebieden waren voor 2008 als volgt:

Resultaatgebied	Jaarrekening 2008	Jaarrekening 2007
Portefeuilleresultaat	8.296	3.995
Dekkingsresultaat	-1.795	-2.187
(Des)investeringsresultaat	-52.283	12.441
Mutatie actuele waarde	44.360	-47.265
Resultaat deelnemingen	-32.551	-8.112
Vennootschapsbelasting	2.233	0
Totaal	-31.740	-41.128

Hieronder volgt een korte toelichting per resultaatgebied:

Portefeuilleresultaat

Evenals voor 2007 is het De Key ook voor 2008 gelukt een positief portefeuilleresultaat te realiseren. Ten opzichte van 2007 is het resultaat hoger uitgekomen vanwege de hogere huuropbrengsten (€5 miljoen) en de hogere toerekening van rente aan projecten in ontwikkeling (€3 miljoen).

Overigens zijn de huuropbrengsten in 2008 toegenomen vanwege het huurbeleid en vanwege de oplevering van nieuwbouw, bijvoorbeeld nieuwe wooncontainers voor studenten in Diemen en nieuwbouw woningen op IJburg.

In de bedrijfslasten zijn de onderhoudslasten na een piek in 2007 in 2008 lager (€ 4,7 miljoen). De personeelskosten zijn per saldo € 4 miljoen en de overige bedrijfslasten per saldo € 5 miljoen hoger. De groei van De Key komt duidelijke in de personeel- en huisvestingscijfers naar voren.

Dekkingsresultaat

Met dit resultaatgebied wil De Key de kostenbeheersing van het werkapparaat optimaliseren, waarbij wordt gestreefd naar een resultaat nihil. Dit is in 2008 helaas niet gelukt vanwege hogere kosten voor uitzendkrachten, een groter deel van de groei van De Key is tijdelijk gerealiseerd met uitzendkrachten dan begroot, en lagere (interne) beheervergoedingen voor projectvergoedingen De Principaal.

(Des)investeringsresultaat

In dit resultaatgebied wordt 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.

Verkoop onroerende zaken	-20,5
Overige waardeverandering Materiële Vaste Activa	71,1
Bijzondere Waardeveranderingen Vlottende Activa	1,7
	<u>52,3</u>

In 2008 is een verkoopresultaat gerealiseerd van € 20,5 miljoen door de verkoop van 170 woningen en 12 parkeerplaatsen. In de begroting waren 200 te verkopen woningen opgenomen.

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 2008 is € 8,7 miljoen als aanloopverliezen voorzien op projecten in een vroege ontwikkelingsfase. Daarnaast is € 17,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening onrendabel vanwege projecten in Zandvoort en € 59,3 miljoen vanwege projecten in Amsterdam. In onderstaande tabel worden enkele grote projecten gespecificeerd (in € miljoen):

Uitsplitsing voorziening onrendabel 2008

Project	Locatie	Dotatie voorziening onrendabel in 2008
Aanloopverliezen		8,7
Nb Wooncontainers Zeeburereiland	Amsterdam	9,6
Nb Studentenflat Stramanweg	Amsterdam	9,1
Nb Dok 94 Geuzenbaan	Amsterdam	8,4
Trans Hoogte Kadijk	Amsterdam	8,9
Trans Oostzaanstraat	Amsterdam	8,6
Trans Czaar Peterstraat	Amsterdam	5,3
Trans Dapperbuurt	Amsterdam	4,8
Trans overige projecten	Amsterdam	4,6
Nb Duinroos/8 sprong/Hogeweg	Zandvoort	3,2
Nb overige projecten	Zandvoort	14,1
Vrijval		-14,3
Toaal		71,0

Naast de dotatie aan de voorziening onrendabel heeft er in 2008 een vrijval van € 14,3 miljoen plaatsgevonden. Door wijzigingen in programma – van huur naar koop, van sociale huur naar markthuurl, et cetera – en/of prijzen kan vrijval optreden. De vrijval in 2008 heeft betrekking op projecten in Amsterdam.

Mutatie actuele waarde

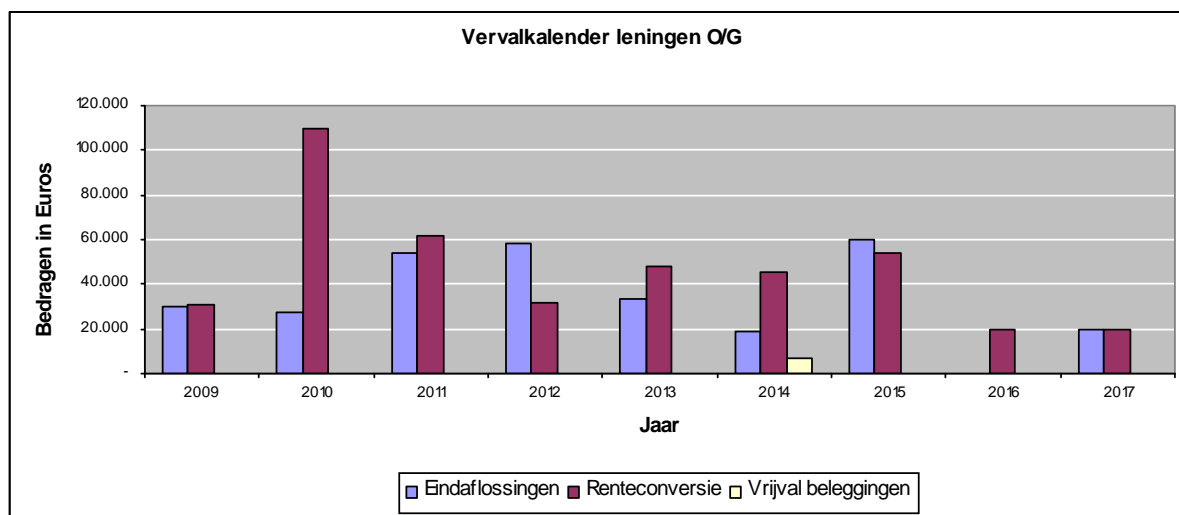
De Key stuurt op de actuele waarde van haar bezit, die haar oorsprong vindt in de bedrijfswaardeberekening voor de balanswaardering van het bezit. Deze wordt in toelichting bij de jaarrekening uitgebreid toegelicht.

Resultaat deelnemingen

De Key heeft activiteiten met een volkshuisvestelijk karakter, met name projectontwikkeling, maar ook diensten aan derden, buiten de toegelaten instelling ondergebracht. Woonstichting De Key is hier wettelijk toe verplicht. In het hoofdstuk deelnemingen worden de resultaten van de deelnemingen gesplitst weergegeven.

10.3 Rente (risico) management

Het schuldrestant van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2008 € 1.062,3 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille is 4,85%. De duration is gemiddeld 6,23 jaar. De contante waarde van de cashflow van de leningen is € 1.013,7 miljoen met een disconteringsvoet van 6,0%.



In het afgelopen jaar is voor in totaal € 140,7 mln. aan nieuwe leningen opgenomen tegen een gemiddelde rente van 4,32%. Deze leningen hebben overwegend een looptijd van 50 jaar.

In 2008 vond in totaal € 35,5 miljoen aan renteconversies plaats. Het gemiddelde rentepercentage van deze lening bedroeg voor conversie 5,23% en na wijziging 3,71%.

10.4 Investerings

In 2008 is door De Key en haar dochters voor een bedrag van € 144,4 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Hiervan is het overgrote deel, € 105 miljoen, geïnvesteerd in onroerende zaken in ontwikkeling. De belangrijkste opleveringen (nieuwbouw) betroffen de studentenwoningen aan de Bergwijkdreef in Diemen, Blok 48A, Blok 48B, Blok 52 A/B en Blok 17 op IJburg in Amsterdam. Voor een beschrijving van de projecten zie hoofdstuk 4. 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.

10.5 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 € 43,7 miljoen. De overige leningen U/G zijn verstrekt aan de eigen gelieerde stichtingen en in het kader van matching aan Centrada uit Lelystad. Ultimo 2008 bedroeg de nominale waarde van de vastrentende portefeuille € 19,7 miljoen. Het risicoprofiel van de portefeuille is defensief.

geldnemer	hoofdsom	eindwaarde per	rente %	soort	einddatum	bezwaard in% van de hoofdsom
	€	€				
Stichting Loods 6	5.218.473	1.565.542	7,00	Lineair	01-12-2011	0
Stichting beheer Hoogte Kadijk	6.500.000	6.500.000	5,00	Fixe	01-05-2014	0
Centrada	11.600.000	11.600.000	2,00	Fixe	30-09-2025	0

10.6 Meerjarenprognose

Het financieel meerjarig perspectief ziet er voor de komende jaren als volgt uit:

x 1.000	2009	2010	2011	2012	2013
Bedrijfsopbrengsten	198.364	204.981	214.368	221.874	230.408
Bedrijfslasten	-133.276	-130.978	-129.716	-128.049	-126.595
Bedrijfsresultaat	65.088	74.003	84.652	93.825	103.813
Financiële baten en lasten	-53.721	-59.218	-62.586	-63.796	-63.446
Resultaat deelnemingen	-1.386	-900	-800	-600	-400
Resultaat voor mutatie actuele waarde en belastingen	9.981	13.885	21.266	29.429	39.967
Mutatie actuele waarde	19.007	13.229	9.530	-5.246	-16.283
Vennootschapsbelasting	pm	pm	pm	pm	pm
Totaal resultaat	28.988	27.114	30.796	24.183	23.684

Het meerjarig kasstroomoverzicht is als volgt:

x 1.000	2009	2010	2011	2012	2013
Operationele kasstromen	1.119	607-	29-	250-	3.980
(Des)investeringskasstromen	186.036-	111.090-	53.864-	23.766-	134-
Financieringskasstromen	40.149-	35.185-	62.700-	65.926-	42.739-
Saldo financieringsbehoefte	225.066	146.882	116.593	89.942	38.893
Financieringsbehoefte af te dekken door WSW-borging	161.353	93.747	93.473	73.535	27.288

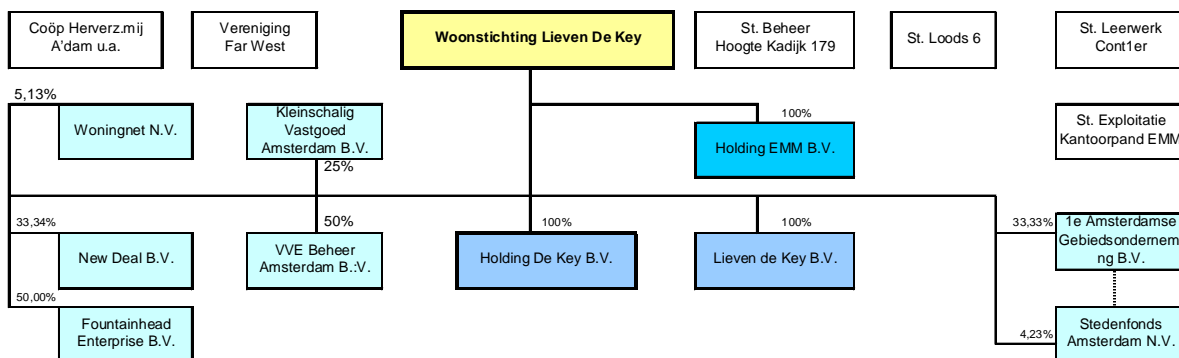
De geprognosticeerde kasstromen zijn in februari 2009 opgegeven aan Corpodata. De financieringsbehoefte af te dekken door WSW-borging over 2009 is inmiddels toegezegd.

In bovenstaande cijfers zijn op termijn de investerings- en desinvesteringsresultaten met elkaar in evenwicht. Dit is noodzakelijk om de gewenste solvabiliteit te kunnen waarborgen. De fluctuatie in de resultaten wordt grotendeels bepaald door de timing van de onrendabels en de verkopen en de mutatie actuele waarde. De impact van de te betalen vennootschapsbelasting op het resultaat lijkt, zoals het zich nu laat aanzien, beperkt.

11 Verbindingen en deelnemingen

11.1 Verbindingen en deelnemingen

Lieven de Key Groep



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.

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.

Stichting Beheer Loods 6

Stichting Beheer 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 treedt op als bestuurder van deze stichting.

Woningbouwvereniging Far West

In het kader van gezamenlijke integrale gebiedsontwikkeling van de Westelijke Tuinsteden in de gemeente Amsterdam heeft De Key 3.749 verhuureenheden onder economische titel overgedragen aan Woningbouwvereniging Far West. Far West is naast Toege laten 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. 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%. 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 registergoederen 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). In 2007 had De Key 5,30% 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.

Fountainhead Enterprise BV

Fountainhead Enterprise BV betreft een vennootschap ten behoeve van de projectontwikkeling van Fountainhead in stadsdeel Zeeburg. Ontwikkelingsmaatschappij New Deal BV was 100% eigenaar maar in 2006 zijn de aandelen verkocht, herverdeeld en direct in handen gekomen van de aandeelhouders van New Deal.

In 2008 hebben BAM Vastgoed BV en Heijmans Vastgoed Realisatie BV de aandelen verkocht aan De Key en Woonstichting Eigen Haard waardoor beide corporaties 50,0% van de aandelen bezitten.

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

De Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Amsterdam is opgericht in 2005 en houdt zich bezig met het herverzekeren van de brand en aanverwante risico's van haar leden. De Key is één van de 7 oprichters van de vereniging met een zeggenschap van 14,2%. Middels een statutenwijziging is het doel van de CHW opnieuw geformuleerd: de CHW heeft als doel het voorzien in de stoffelijke behoeften van haar leden door uitoefening via door haar gehouden aandelen in de dochtervennootschap genaamd: Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties NV.

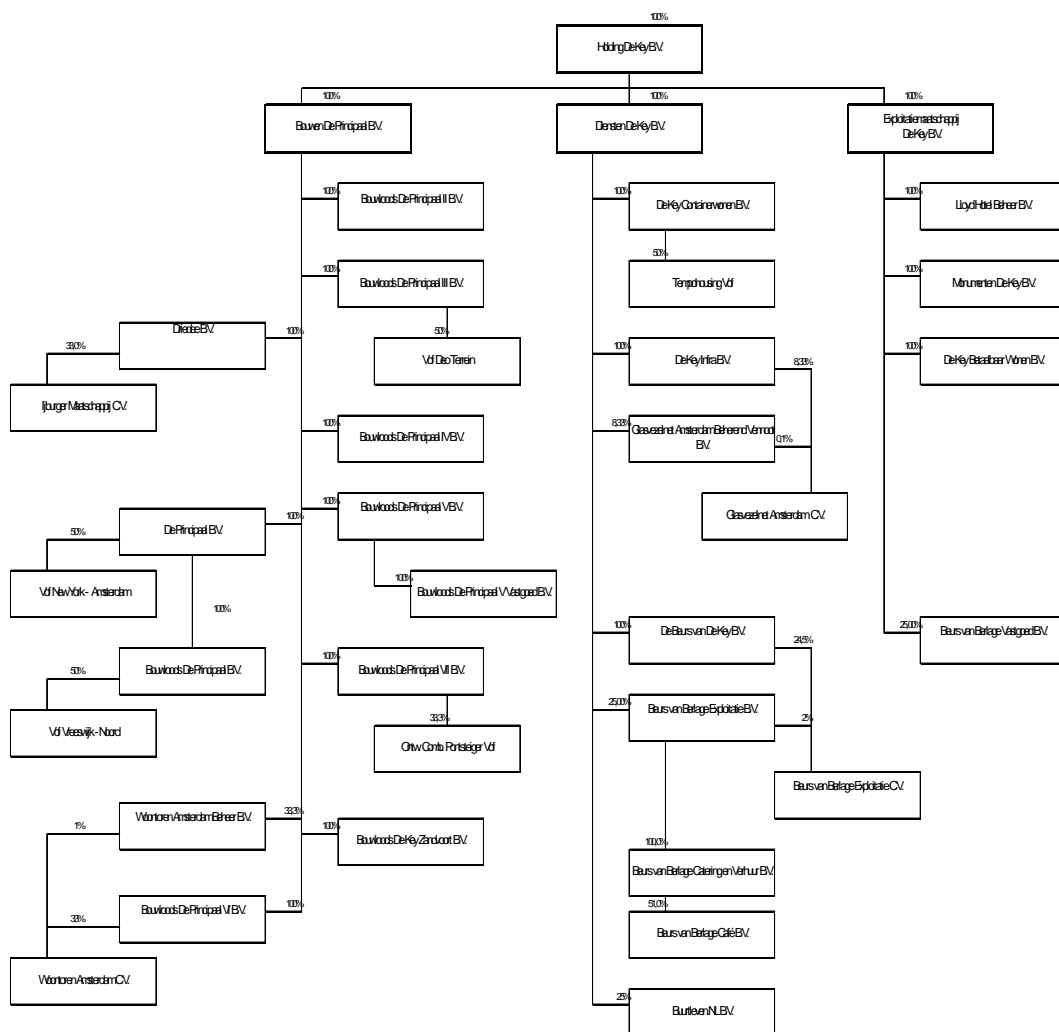
Als gevolg van wet- en regelgeving is in 2008 besloten de 100 % dochtervennootschap: de Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties NV op te richten met als doel het verlagen van de totale risicokosten van de leden van de CHW u.a. Alle herverzekeringsverplichtingen uit de CHW u.a. worden overgenomen.

11.2 Verbindingen en deelnemingen (dochters)

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



1. 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 De Key treedt op als bestuurder.

1.1. 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 treedt op als bestuurder.

Vennootschap onder firma (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 vof is aangegaan met ingang van

1 juni 2006 voor een periode van twee jaar. Er vinden gesprekken plaats over de voortzetting en verlenging van het samenwerkingsverband in vof Tempohousing. De Key Containerwonen BV en Keetwoning BV zijn de vennoten in de vennootschap onder firma.

1.2. De Key Infra BV

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. De Key treedt op als bestuurder.

Glasvezelnet Amsterdam Beherend Vennoot BV

De vennootschap is in 2006 opgericht met als doel het ontwikkelen en borgen van een open, vrij en op gelijkwaardige basis toegankelijke, hoogwaardige en toekomstvaste communicatie-infrastructuur gebaseerd op glasvezel, met een maximale keuzevrijheid aan elektronische diensten en voorzieningen voor gebruikers. Diensten De Key BV heeft een belang van 8,33% in de vennootschap. Glasvezelnet Amsterdam Beherend Vennoot heeft een belang van 0,10% in Glasvezelnet Amsterdam CV.

Glasvezelnet Amsterdam CV

De vennootschap is in 2006 opgericht met als doel het ontwikkelen en het borgen van een open, vrij en op gelijkwaardige basis toegankelijke, hoogwaardige en toekomstvaste communicatie-infrastructuur gebaseerd op glasvezel, met een maximale keuzevrijheid aan elektronische diensten en voorzieningen voor gebruikers, te beginnen in Amsterdam. De Key Infra BV heeft een belang van 8,33% in de vennootschap. De Key is voornemens haar belang uit Glasvezelnet Amsterdam CV terug te trekken, zie gebeurtenissen na balansdatum.

1.3. De Beurs van De Key BV (Commandiet)

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 (Beherend Vennoot)

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 beheer 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 BMO¹ Houdstermaatschappij BV zijn ieder voor 25% eigenaar.

Beurs van Berlage Exploitatie CV (huurder/verhuurder)

De Beurs van Berlage Exploitatie CV is opgericht in 2008 met als doel het aanhuren en het exploiteren van de Beurs van Berlage waarbij de monumentstatus gerespecteerd en gehandhaafd wordt. De Beurs van Berlage Exploitatie BV is enig beherend vennoot met een belang van 2%, Palazzo Pubblico Amsterdam BV, Vestam Exploita-

¹ BMO: Bouwfonds MAB Ontwikkeling CV

tie BV, de Beurs van De Key BV en BMO Berlage Deelnemingen BV treden op als commanditaire vennoot ieder voor 24,5%.

1.4. 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.

2. Exploitatiemaatschappij De Key BV

Exploitatiemaatschappij 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.

2.1. 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. Exploitatiemaatschappij De Key BV is eigenaar van 100% van de aandelen.

Lloyd Hotel

Beheer BV heeft het Lloyd Hotel ontwikkeld. Het Lloyd Hotel was het laatst in gebruik als een oude jeugdgevangenis en is verworden tot hotel en horecagelegenheden. Het Lloyd Hotel wordt integraal verhuurd aan de exploitant Lloyd Hotel BV. De Key treedt op als bestuurder.

2.2. Monumenten De Key BV

In 2007 is Exploitatiemaatschappij 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.

2.3 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 verhuuren van onroerende zaken en andere registergoederen alsmede het verstrekken van adviezen over voorgaande zaken om het eigen woningbezit te bevorderen in de sociale koopsector. Exploitatiemaatschappij De Key BV is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

2.4 Beurs van Berlage Vastgoed BV

Beurs van Berlage Vastgoed BV is opgericht in 2008 met als doel het instandhouden van monumenten en in het bijzonder het verkrijgen, beheren, exploiteren, restaureren en vervreemden van De Beurs van Berlage in de zin van de Monumentenwet. De Exploitatiemaatschappij De Key BV, Gemeente Amsterdam, Amvest en Raabo/Bouwfonds zijn ieder voor 25% eigenaar.

3. 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.

3.1. 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.

Ijmij Beheer BV

Ijmij Beheer BV is in 1998 opgericht en is beherend vennoot in de IJburgermaatschappij CV. Woonstichting Lieven de Key is eigenaar voor 30%.

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 beherend vennoot van IJburgermaatschappij CV.

3.2. 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 50,0% in de vof New York - Amsterdam. Bouwen De Principaal BV is eigenaar van 100% van de aandelen. De Key treedt op als bestuurder.

Vennootschap onder firma(vof) 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 wordt afgerond.

3.2.1. *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 50,0% in de vof Vreeswijk-Noord, die het project Nieuw Vreeswijk te Nieuwegein realiseert. De Key treedt op als bestuurder.

Vennootschap onder firma (vof) Vreeswijk – Noord

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

3.3. *Woontoren Amsterdam Beheer BV (Beherend vennoot)*

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 Woonmaatschappij Projecten BV, elk voor 33,0%. Het doel van Woontoren Amsterdam CV is de ontwikkeling van een woontoren in de omgeving van Amsterdam Zuid-Oost.

3.4. *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.

3.5. *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. Thans verwerft de vennootschap positie in Amsterdam-Noord om te komen tot woningbouw. De Key treedt op als bestuurder. Bouwloods De Principaal III BV is voor 50,0% eigenaar van vof Deo Terrein.

Vennootschap 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.

3.6. *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. Bouwen De Principaal BV is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

3.7. *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.

3.7.1. *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. De Key treedt op als bestuurder.

3.8. *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 deze vennootschap voor 33,0% deel in de Woontoren Amsterdam CV. De Key treedt op als bestuurder.

3.9. *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.

Vennootschap onder firma (vof) Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger

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 vof. Deze rechtspersoon is in 2007 opgericht met als doel het ontwikkelen en realiseren van het project Pontsteiger en al datgene na te laten dat ten nadele van het doel van de vof zou strekken.

3.10 *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

(x €1.000)	Aandeel	eigen vermogen per 31/12/2008	omzet 2008	Jaarresultaat 2008	Leningen per 31/12/2008	rekening cour- rant per 31/12/2008
Lieven de Key B.V. (FBI)	100%	14	0	-2	0	14
Holding EMM B.V. (FBI)	100%	120	104	0		119
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100%	-688	373	-51	6.500	7.307
Stichting Beheer Loods 6	100%	13.962	1.258	-89	10.200	1.653
Stichting Leerwerk Cont1er	100%	-15	22	-15	0	100
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100%	59	57	9	0	739
Woningbouwvereniging Far West	36,79%	27.302	18.189	-15.149	45.936	2
1 ^e Amsterdamse Gebiedsonder- neming BV	33,3%	21	82	84	24	0
Stedenfonds Amsterdam NV	4,23%	3.085	131	-25	0	0
Woningnet NV	5,13%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Kleinschalig Vastgoed Amster- dam	25,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
VVE Beheer Amsterdam BV	50,0%	542	1.706	198	0	0
New Deal BV	33,3%	-40	0	-45	0	98
Fountainhead Enterprise B.V.	50,0%	9	806	0	0	2.136
Coöp Herverzekeringsmij A'dam CV **	13,0%	-	-	-	-	-
Holding De Key BV	100%	29.957	4.359	-17.773	62.000	2.263
Diensten De Key BV	100%	-839	33	50	-	-
De Key Containerwonen BV	100%	332	1.120	831	-	-
Vof Tempohousing *1)	50%	in De Key Container- wonen BV	in De Key Container- wonen BV	in De Key Container- wonen BV	in De Key Container- wonen BV	in De Key Container- wonen BV
De Key Infra BV	100%	583	-	170	750	960
Glasvezelnet Amsterdam Behe- rend Vennoot BV	8,33%	-	-	-	-	-
Glasvezelnet Amsterdam CV	8,33%	-	-	-	-	-
De Beurs van de Key BV	100%	-600	0	-618	0	-1.390
Beurs van Berlage Exploitatie BV	25,0%	907	634	-12	20	462
Beurs van Berlage Exploitatie CV *2)	24,5%	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Beurs van Berlage Catering en Verhuur BV *2)	-	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV

(x € 1.000)	Aandeel	eigen vermogen	omzet	Jaarresultaat	Leningen	rekening courant
		per 31/12/2008	2008	2008	per 31/12/2008	per 31/12/2008
		in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Beurs van Berlage Café BV *2)	-					
Buurtleven.nl BV	25,0%	-	-	-	-	-
Exploitiemaatschappij De Key BV	100%	2.695	919	-3.090	0	0
Lloyd Hotel Beheer BV	100%	5.756	1.176	-1.886	13.027	8
Monumenten De Key BV	100%	-2.891	103	-2.167	0	-8.373
De Key Betaalbaar Wonen BV i.o.	100%	16	0	-2	0	16
Beurs van Berlage Vastgoed BV	25,0%					
		-17	213	-22	5.821	28
Bouwen De Principaal B.V.	100%	-24.711	0	-26.690	50.130	35.490
Driedee B.V.	100%	10.837	19.809	2.726	0	1
IJ-mij beheer BV	30,0%	26	1	-2	0	9
IJburgermaatschappij CV	33%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
De Principaal B.V.	100%	-3.455	52.233	-11.176	0	533
Vof New York-Amsterdam *3)	50%	In DP BV	In DP BV	In DP BV	In DP BV	In DP BV
Bouwloods De Principaal BV	100%	1.515	788	99	-	1.514
Vof Vreeswijk-Noord *4)	50%	In BL Prin BV	In BL Prin BV	In BL Prin BV	In BL Prin BV	In BL Prin BV
Bouwloods De Principaal II BV	100%	-32.112	42	-18.868	27.853	120
Bouwloods De Principaal III BV	100%	13	1.783	1	16.250	-29
VOF Deoterrein *5)	50,0%	In Prin III BV	In Prin III BV	In Prin III BV	In Prin III BV	In Prin III BV
Bouwloods De Principaal IV BV	100%	-16	485	-18	-	42
Bouwloods De Principaal V BV	100%	12.701	726	502	-	188
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV	100%	13.350	723	535	2.763	63
Bouwloods De Principaal VI BV	100%	-134	137	-71	-	611
Woontoren Amsterdam Beheer BV	33,0%	23	-	-1	-	5
Woontoren Amsterdam CV	33,3%	500	-	-	-	1.072
Bouwloods De Principaal VII BV	100%	48	-	33	-	935
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF	33,3%	50	-	-	-	-1.005
Bouwloods de Key Zandvoort BV	100%	905	-	-14	3.269	2.663
#		<i>In 2008 opgericht/overgenomen</i>				
1)		<i>geconsolideerd in Key Containerwoningen BV</i>				
2)		<i>geconsolideerd in De Beurs van de Key BV</i>				
3)		<i>geconsolideerd in De Principaal BV</i>				
4)		<i>geconsolideerd in Bouwloods De Principaal BV</i>				
5)		<i>geconsolideerd in Bouwloods De Principaal III BV</i>				

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 2008 is Woonstichting De Key vertegenwoordigd in, respectievelijk aangesloten bij, de volgende organisaties:

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

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling: Woonstichting Lieven de Key

Handelsnaam: Woonstichting De Key

Gevestigd: Hoogte Kadijk 179. 1018 BK Amsterdam

Oprichting notariële akte: 18 maart 1968

Laatst hernieuwde statuten: 30 december 2008

Toelating als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij

Koninklijk Besluit: 10 april 1968

Stichtingenregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam:

nummer 41215563

Werkgebied: landelijk

uwlakenblok - De Keyzer - Project 1012 - Short Stay - Renovatie Sibbelpanden - GeWoonboot - Oog op het IJ - Valbeveiliging
enwoning Pieter Vlamingstraat - Stadslandgoederen - Renovatie Veemarkt - Sloop kraakpanden 1e Oosterparkstraat
h en Domus III - Buurtactiedag Gibraltarbuurt - Noordkop - Duurzame woning Nova Zemblastraat - Topsporthuis - K-torens
onwerkgebouw - Bergwijkpark - Labour Hotel - EMM wordt De Key - Zorg aan Zee - Zandvoort Nieuw Noord - Blauwblauw
ondschildering Loenermark E - Wijkvernieuwing Vogelbuurt/IJplein - Cont1rfabriek - Swammerdambuurt - Seniorenwoning
2 - Voorjaarsbeurt tuinen Jeruzalem - Spaarndammerbuurt - Samenwerking met scholen - Het Pand - Westburgh en Domus III
eon - Transformatorhuisjes - Stichting Compubrain - Voedselbank - Ik bouw betaalbaar - Olympiakwartier - Woonwerkgebouw
er - Project 1012 - Short Stay - Renovatie Sibbelpanden - GeWoonboot - Oog op het IJ - Valbeveiliging Plafondschildering
ningstraat - Stadslandgoederen - Renovatie Veemarkt - Sloop kraakpanden 1e Oosterparkstraat - blok 48 en 52 - Voorjaars
rtactiedag Gibraltarbuurt - Noordkop - Duurzame woning Nova Zemblastraat - Topsporthuis - K-torens - Kameleon - Tr
gwijkpark - Labour Hotel - EMM wordt De Key - Zorg aan Zee - Zandvoort Nieuw Noord - Blauwblauw - De Keyzer - Domus III
ermark E - Wijkvernieuwing Vogelbuurt/IJplein - Cont1rfabriek - Swammerdambuurt - Seniorenwoning Pieter Vlaming
t tuinen Jeruzalem - Spaarndammerbuurt - Samenwerking met scholen - Het Pand - Westburgh en Domus III - Buurtactiedag

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2009

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
F 020 621 43 22
info@dekey.nl
www.dekey.nl





2008

Jaarrekening

Woonstichting Lieven de Key

handelsnaam Woonstichting De Key

verder te noemen De Key

KENGETALLEN

Kengetallen (enkelvoudig)

BOEKJAAR	2008	2007
1. Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden		
Woningen en woongebouwen	26.173	25.517
Onzelfstandige eenheden	4.231	4.321
Garages/parkeerplekken	2.503	2.414
Winkels/bedrijfspannen	1.079	988
Bedden in verzorgingshuizen	319	319
Overig	156	156
Beheer voor derden	3.759	3.804
Totaal verhuureenheden	38.220	37.519
Mutaties in bezit		
Oplevering	1.112	549
Aankoop	15	561
Verkoop	-180	-622
Sloop	-178	-213
Overig	-68	-35
Fusie Lieven de Key		0
Totaal	701	240
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop (398,00 euro en lager)	18.850	19.706
Betaalbaar (tussen 398,00 en 526,89 euro)	9.425	8.285
Duur (526,89 euro en 621,78)	1.216	954
Boven liberalisatiegrens	912	893
Totaal	30.404	29.838
2. Verhuur		
Verhuringen		
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	7,61%	8,65%
Mutatiegraad onzelfstandige eenheden	18,32%	29,42%
Huurachterstand in procenten	0,91%	0,99%
Huurderving leegstand (% jaarhuur)	1,28%	0,61%
Huurderving oninbaar (% jaarhuur)	0,29%	0,57%

BOEKJAAR	2008	2007
3. Kengetallen per verhuureenheid (in €)		
Balans		
Materiële vaste activa (exclusief Far West)*	40.756	39.837
Financiële vaste activa	3.632	2.000
Vlottende activa	3.637	4.283
Eigen vermogen	9.066	10.790
Voorzieningen	2.451	2.006
Weerstandsvermogen	11.517	12.796
Langlopende schulden	26.248	24.991
Winst- en verliesrekening		
Huren en vergoedingen *	4.443	4.344
Onderhoudslasten *	1.193	1.218
Personeelskosten	620	597
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	405	139
Rentelasten	1.493	1.427
Jaarresultaat	829	-160
* exclusief vhe's in beheer		
4. Financiering (bedragen in €x 1.000)		
Leningen, lang		
Schuldrestant per 1 januari	980.386	943.640
Bedrag aan aflossing (inclusief klim)	-58.104	-38.353
Bedrag aan nieuwe leningen	140.000	75.099
Schuldrestant per 31 december	1.062.282	980.386
Gemiddeld rentepercentage leningen	4,85%	5,02%
Leningen, kort		
Bedrag aan kasgeldleningen	176.945	135.700
Beleggingen		
Bedrag aan beleggingen	-	-
Bedrag aan liquide middelen	85.088	113.187
Gemiddelde vergoeding op beleggingen	0,00%	0,00%

BOEKJAAR	2008	2007
5. Solvabiliteit		
Eigen vermogen / totaal vermogen*	20,57%	24,40%
Weerstandvermogen / totaal vermogen	26,13%	28,93%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	1,54	1,60
6. Liquiditeit		
Current ratio	0,58	0,66
Quick ratio	0,52	0,59
7. Rentabiliteit		
Rentabiliteit eigen vermogen	-9,15%	-1,48%
Rentabiliteit vreemd vermogen	5,69%	5,71%
Rentabiliteit totaal vermogen	1,51%	2,86%
Netto huur / materiële vaste activa in exploitatie	10,22%	10,58%
8. Overig		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	385	355

Toelichting

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

Bovenstaande kengetallen hebben betrekking op de enkelvoudige cijfers van Woonstichting De Key

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2008

Geconsolideerde balans per 31 december 2008 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2008	2007
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende zaken in exploitatie	1.419.461	1.267.490
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	49.075	74.198
1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>14.988</u>	<u>12.902</u>
Subtotaal	1.483.524	1.354.590
<i>Financiële vaste activa</i>		
2.1 Te vorderen (BWS) subsidies	4.465	5.947
2.2 Andere deelnemingen	40.308	56.582
2.3 Latente belastingvorderingen	13.951	0
2.4 Overige vorderingen	<u>63.345</u>	<u>62.948</u>
Subtotaal	122.069	125.477
Totaal vaste activa	1.605.593	1.480.067
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.0 <i>Onderhanden projecten</i>	155.649	139.830
<i>Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	6.084	3.038
Op participanten	663	1.518
5.2 Op andere deelnemingen	210	1.149
5.3 Op gemeenten	1.803	4.480
Overige vorderingen	4.203	9.722
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.865	6.790
5.5 Overlopende activa	<u>2.047</u>	<u>3.080</u>
Subtotaal	23.875	29.777
6.0 Liquide middelen	122.882	150.683
Totaal vlottende activa	343.999	367.431
Totaal activa	<u>1.949.592</u>	<u>1.847.498</u>

De gepresenteerde pro forma cijfers 2007 zijn de voor vergelijkingsdoeleinden aangepaste gecombineerde cijfers van Woonstichting De Key en Woningbouwvereniging EMM.

Geconsolideerde balans per 31 december 2007 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2008	2007
Eigen vermogen		
7.1 Kapitaal	0	0
7.2 Overige reserves	<u>357.623</u>	<u>389.509</u>
Totaal eigen vermogen	357.623	389.509
Voorzieningen		
8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	3.016	2.853
Voorziening onrendabele investeringen	88.459	67.726
8.2 Overige voorziening	<u>5.372</u>	<u>4.863</u>
Totaal voorzieningen	96.847	75.442
Langlopende schulden		
9.1 Leningen overheid	94.589	115.488
9.2 Leningen kredietinstellingen	969.736	861.916
Waarborgsommen	1.655	1.064
9.3 Overige schulden	<u>605</u>	<u>584</u>
Totaal langlopende schulden	1.066.585	979.052
Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	342.774	337.257
Schulden aan gemeenten en rijk	20.753	4.981
Schulden aan leveranciers	9.254	9.221
10.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.522	5.185
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.182	2.034
Overige schulden	129	4.843
10.4 Overlopende passiva	<u>48.923</u>	<u>39.974</u>
Totaal kortlopende schulden	428.537	403.495
Totaal passiva	<u>1.949.592</u>	<u>1.847.498</u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

x € 1.000

	2008	2007
Bedrijfsopbrengsten		
11 Huren	143.751	138.235
Vergoedingen	13.035	11.818
Overheidsbijdragen	102	102
12 Verkoop onroerende zaken	20.496	34.671
13 Omzet projecten	4.265	11.754
14 Wijzigingen in onderhanden werk	72.455	91.931
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	6.062	5.337
15 Overige bedrijfsopbrengsten	<u>10.138</u>	<u>8.260</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	270.304	302.108
Bedrijfslasten		
16 Kosten projecten en onderhanden werken	68.282	96.856
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.703	1.287
17 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	73.136	22.230
Erfpacht	2.970	2.707
18 Lonen en salarissen	28.164	23.260
Sociale lasten	2.460	2.285
Pensioenlasten	4.190	3.905
19 Lasten onderhoud	41.365	45.932
20 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	29.866	11.096
21 Overige bedrijfslasten	<u>46.096</u>	<u>39.013</u>
Som der bedrijfslasten	298.232	248.571
Bedrijfsresultaat	-27.928	53.537
Financiële baten en lasten		
22 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.532	11.155
23 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-62.241</u>	<u>-59.474</u>
Saldo financiële baten en lasten	-45.709	-48.319
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-73.637	5.218
24 Belastingen	14.322	390
Resultaat deelnemingen	<u>-14.695</u>	<u>6.217</u>
Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiele vaste activa	-74.010	11.825
25 Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	42.124	-52.668
Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiele vaste activa	<u>-31.886</u>	<u>-40.843</u>

De gepresenteerde pro forma cijfers 2007 zijn de voor vergelijkingsdoeleinden aangepaste gecombineerde cijfers van Woonstichting De Key en Woningbouwvereniging EMM.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2008	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-27.928	53.537
Afschrijvingen	1.703	1.287
Resultaat deelnemingen	-14.695	6.217
Mutatie werkkapitaal (excl. liq.middelen en kortlopende financiering)	-616	-124.081
Mutatie voorzieningen	672	-12.753
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	<u>73.136</u>	<u>22.230</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	32.272	-53.563
Financiële baten	16.532	11.155
Financiële lasten	-62.241	-59.474
Belastingen resultaat	<u>14.322</u>	<u>390</u>
Netto-kasstroom operationele activiteiten	885	-101.492
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings (on)roerende zaken	-148.202	-70.953
Desinvesteringen	7.286	27.111
Mutatie financiële vaste activa	<u>3.408</u>	<u>-8.481</u>
Netto-kasstroom investeringsactiviteiten	-137.508	-52.323
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen geldleningen	140.611	89.500
Klim geldleningen	3.282	599
Aflossingen langlopende schulden	-56.666	-61.454
Vervroegde aflossing lopende schulden	26.214	0
Mutatie overige langlopende schulden	-25.908	-881
Mutatie kortlopende financiering	<u>21.289</u>	<u>189.665</u>
Netto-kasstroom financieringsactiviteiten	108.822	217.429
Netto-kasstroom	<u>-27.801</u>	<u>63.613</u>
Toename geldmiddelen	<u>-27.801</u>	<u>63.613</u>

De gepresenteerde pro forma cijfers 2007 zijn de voor vergelijkingsdoeleinden aangepaste gecombineerde cijfers van Woonstichting De Key en Woningbouwvereniging EMM.

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 sectorspecifieke 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 verwerking van de fusie

Op 30 december 2008 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Woonstichting De Key en Woningstichting EMM, waarbij Woonstichting De Key de fusiedrager is.

De fusie kan worden aangemerkt als een samensmelting van belangen en derhalve dient de zogenaamde 'pooling of interests'-methode te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interests'-methode moeten de activa en passiva van de betrokken partijen alsmede de baten en lasten over het verslagjaar waarin de samensmelting plaatsvindt in de jaarrekening van de gevoegde partijen worden opgenomen op basis van de grondslagen van de nieuwe organisatie, als ware de voeging al vanaf het begin van het verslagjaar een feit, dus per 1 januari 2008. De vergelijkende cijfers over 2007 zijn pro forma aangepast.

Aanpassing van de waarderingsgrondslagen van Woonstichting De Key en Woningstichting EMM naar waarderingsgrondslagen zoals toegepast door de fusiecombinatie leidt tot de volgende aanpassingen in het eigen vermogen per 1 januari 2008:

	€ 1 miljoen
Eigen vermogen per 31 december 2007 volgens jaarrekening 2007 Woonstichting De Key	391
Eigen vermogen per 31 december 2007 volgens jaarrekening 2007 Woningstichting EMM	-4
Aanpassing waardering grondpositie	-11
Aanpassing waardering kantoorpand	-4
Aanpassing verwerking VvE	<u>18</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2008 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie	<u><u>390</u></u>

De aanpassingen hebben de volgende effecten op het pro forma resultaat 2007:

	€ 1 miljoen
Resultaat 2007 volgens jaarrekening 2007 Woonstichting De Key	-4
Resultaat 2007 volgens jaarrekening 2007 Woningstichting EMM	-25
Aanpassing waardering grondpositie	-11
Aanpassing waardering kantoorpand	<u>-1</u>
Resultaat 2007 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie	<u><u>-41</u></u>

De overige aanpassingen in presentatie van de cijfers van Woonstichting De Key en Woningstichting EMM hebben per saldo geen effect op het eigen vermogen en het resultaat. De vergelijkende cijfers met betrekking tot 2007 zijn ook voor presentatiedoeleinden pro forma aangepast.

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.

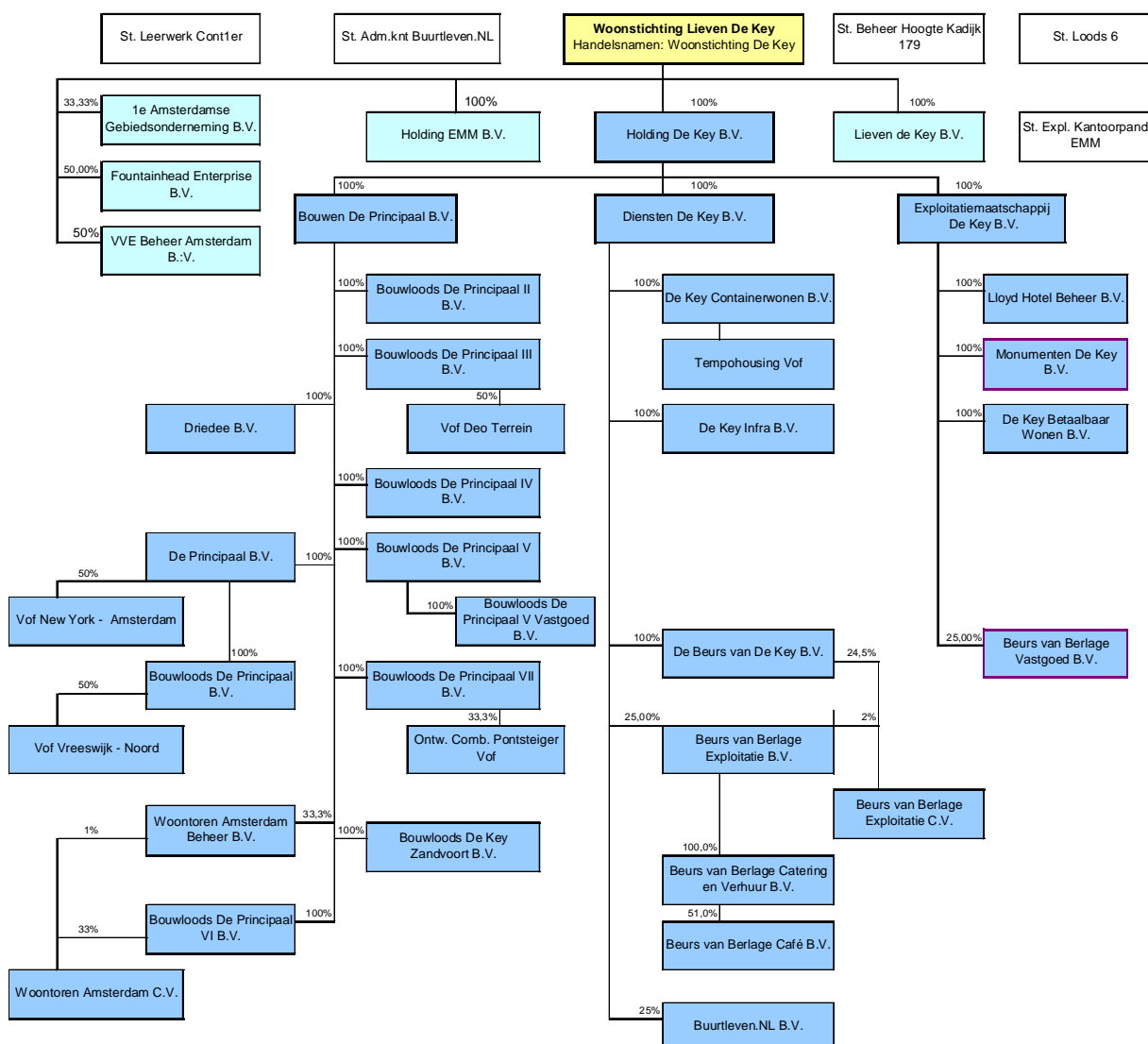
Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten (de zogenaamde joint ventures).

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

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

De 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 exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het verhuurbaar bezit en er zijn geen kasstromen opgenomen die voortkomen uit (woning)verkoop uit de zogenaamde verkoopvijver. Deze kasstromen zijn niet voldoende concreet en te onzeker om ze toe te rekenen aan de complexen.

Verkoop worden steeds meer beïnvloed door exogene factoren als gevolg van centraal en lokaal overheidsbeleid (bijvoorbeeld aanbestedingsafspraken en doelgroepen beleid). De directie van de Key neemt per kwartaal een besluit over het te voeren verkoopbeleid waarbij met deze factoren rekening wordt gehouden. Het beleid rond deze kasstromen is daarmee op voorhand te onzeker om deze aan complexen toe te rekenen.

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:

	inflatie			harmonisatie		huurderving				onderhoud en variabele lasten		
	2008	2007		2008	2007	2008		2007		2008	2007	
		amsterdam	zandvoort			amsterdam	zandvoort	amsterdam	zandvoort		amsterdam	zandvoort
2008		1,71%	1,25%		1,66%			2,40%	1,00%		4,21%	3,25%
2009	1,00%	1,82%	1,50%	1,38%	1,46%	2,70%	1,00%	2,30%	1,00%	3,00%	4,02%	3,25%
2010	1,00%	1,93%	1,75%	1,07%	1,15%	2,40%	1,00%	2,20%	1,00%	1,50%	3,83%	3,25%
2011	1,31%	2,03%	1,75%	0,99%	1,07%	2,10%	1,00%	2,10%	1,00%	1,94%	3,63%	3,25%
2012	1,63%	2,14%	2,25%	0,84%	0,98%	1,80%	1,00%	2,00%	1,00%	2,38%	3,44%	3,25%
2013	1,94%	2,25%	2,25%	0,77%	0,82%	1,50%	1,00%	1,90%	1,00%	2,81%	3,25%	3,25%
2014	2,25%	2,25%	2,25%	0,68%	0,80%	1,50%	1,00%	1,80%	1,00%	3,25%	3,25%	3,25%
2015	2,25%	2,25%	2,25%	0,67%	0,64%	1,50%	1,00%	1,70%	1,00%	3,25%	3,25%	3,25%
2016	2,25%	2,25%	2,25%	0,55%	0,62%	1,50%	1,00%	1,60%	1,00%	3,25%	3,25%	3,25%
2017	2,25%	2,25%	2,25%	0,53%	0,57%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	3,25%
2018	2,25%	2,25%	2,25%	0,56%	0,51%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,25%	3,25%	3,25%

- huurharmonisatie oplopend tot 98% van de maximaal redelijke huur (2007: 98%);
- een rekenrente van 6,00 % (2007: 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 (2007: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 21,6 jaar (2007: 22,3 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2007: medio jaarmodel);
- restwaarde grond naar parameters van het CFV (2007: 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:

Omschrijving	2008		2007	
	Gem. per vhe ¹	Contante Waarde	Gem. per vhe ¹	Contante Waarde
Huurinkomsten	4.424	2.287	4.223	2.194
Huurderving	-113	-37	-95	-35
	<u>4.311</u>	<u>2.250</u>	<u>4.128</u>	<u>2.158</u>
Restwaarden ²	1.678	27	1.780	28
Overige opbrengsten	63	29	96	41
Pers kosten tlv Onderh.	120	56	120	51
Geactiveerde kosten	406	189	397	168
	<u>2.266</u>	<u>301</u>	<u>2.394</u>	<u>289</u>
Planmatig Onderhoud	-599	-255	-546	-311
Dagelijks Onderhoud	-476	-242	-518	-261
Overig Onderhoud	-109	-10	-134	-21
Zakelijke Lasten	-253	-119	-235	-102
Erfpacht	-70	-23	-78	-26
Personeelslasten	-1.050	-464	-965	-403
Bedrijfskosten	-280	-138	-328	-162
	<u>-2.836</u>	<u>-1.250</u>	<u>-2.804</u>	<u>-1.285</u>
Rentabiliteitswaardecorrectie ³	2.045	70	1.956	59
Bedrijfswaarde (enkelvoudig) ³	40.252	1.370	36.818	1.221
Bedrijfswaarde deelnemingen		49		46
Bedrijfswaarde (geconsolideerd)		1.419		1.267

ad 1. de kasstroom van 2007 gedeeld door het aantal verhuureenheden

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

ad 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 herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de parameters in de beoordelingssystematiek 2008 van het CFV. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en wordt vervolgens contant gemaakt.

De kosten planmatig onderhoud zijn gebaseerd op interne normen welke zijn gerelateerd aan zogenaamde conditiemetingen. De kosten voor dagelijks onderhoud en variabele lasten zijn overeenkomstig de verwachtingen met betrekking tot de meerjarige kasstromen.

De gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in 2008. Een effect dat zich vanaf 2008 laat zien is dat mutaties van woningen met een hoge harmonisatieruimte relatief minder vaak voorkomen dan mutaties van woningen met een beperkte harmonisatieruimte.

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 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 belooft 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 incurantheid.

Voorraad gronden

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

deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

De voorraad onverkochte woningen betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten, inclusief bouwrente, voorbereidings- en 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 nieuwbouwkooptoningen 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 nieuwboukoopwoningen wordt gelijkmatig met de voortgang van het project verantwoord. De winstverantwoording wordt gelijkmatig met de productie van de verkochte woningen verantwoord. De wijziging in het onderhanden werk bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot de nieuwboukoopwoningen waarop in mindering, de gefactureerde termijnen van de opgeleverde nieuwboukoopwoningen zijn gebracht.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

Bedrijfslasten

Kosten projecten en onderhanden werk

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

Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

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

Personeelsbeloningen/pensioenlasten

Begin 2009 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een nieuwe ontwerp-Richtlijn 271.3 over pensioenen gepubliceerd, die met onmiddellijke ingang mag worden toegepast. Uitgangspunt van de nieuwe ontwerp-Richtlijn is dat voor alle pensioenregelingen de te verwerken pensioenlast in principe gelijk is aan de verschuldigde pensioenpremie, tenzij sprake is van additionele verplichtingen op balansdatum. Besloten is deze ontwerp-Richtlijn met ingang van 1 januari 2008 toe te passen. Deze toepassing heeft niet geleid tot een wijziging in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling met de voorheen gehanteerde verwerkingswijze.

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 een wettelijke vereisten;
- 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-aftrekbare 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 6%).

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 2008

x € 1.000

1.1 Onroerende zaken in exploitatie

Actuele waarde 1 januari 2008		1.267.490
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	39.470	
Desinvesteringen	-7.286	
Waardeverminderingen aankopen/renovatie	0	
Overboeking van in ontwikkeling	77.663	
Mutaties in de actuele waarde	42.124	
Actuele waarde 31 december 2008		<u>1.419.461</u>

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarkt-leningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

De waarde van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 152 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2007		1.267.490
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen		-64.656
Effect één jaar opschuiven		<u>61.385</u>
		-3.271
Gevolgen mutaties bezit		
Aangekocht bezit		
Nieuwbouw bezit		48.149
Verkocht bezit		-6.444
Sloop en overige mutaties		<u>43.628</u>
		85.333
Parameterwijzigingen		
Indexaties		-4.381
Levensduur		<u>27.269</u>
		22.888
Exploitatieuitgangspunten		
Mutatiegraad		-20.841
Huuropbrengsten		21.734
Onderhoud		85.716
Zakelijke lasten		-11.354
Personeelskosten		-39.273
Bedrijfskosten		-6.664
Restwaarde-inschatting		-955
Overige opbrengsten		<u>12.476</u>
		40.839
Rentabiliteitswaarde		
Autonome ontwikkeling		-5.967
Wijziging in lopende leningen		7
Nieuwe leningen		<u>12.142</u>
		6.182
Totaal mutaties		151.971
Bedrijfswaarde 2008		<u>1.419.461</u>

Autonome ontwikkeling - €3,3 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2008 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2008). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatiekasstromen uit 2008 wegvallen (- €64,7 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€61,4 miljoen).

Vorraadmutaties + €85,3 miljoen

Er zijn 985 verhuureenheden nieuw opgeleverd. In totaal genereert dit een bedrijfswaarde van €48,1 miljoen.

Er zijn 181 verhuureenheden verkocht met een waarde van €6,4 miljoen.

Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde toe met in totaal €43,6 miljoen.

Parameterwijzigingen + €22,9 miljoen

De prijsinflatie is voor de jaren 2009 tot en met 2013 naar beneden bijgesteld ten opzichte van de verwachting van vorig jaar. Hierdoor is de contante waarde van de huren €44,8 miljoen 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. De beheer- en onderhoudskosten samen nemen af met €40,4 miljoen.

De levensduur is gestegen met een positief effect van €27,3 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten + €40,8 miljoen

De gemiddelde mutatiegraad is verlaagd en daarnaast muteren vaker woningen met een beperkte harmonisatieruimte, waardoor de harmonisatie inkomsten met €20,8 miljoen lager uitvallen.

De huurverhoging 2009 is naar boven bijgesteld waardoor de huurinkomsten toenemen met €7,7 miljoen. Door de fusie tussen De Key en EMM is er voor het bezit in Zandvoort zekerheid gekomen dat het investerings- en onderhoudsbeleid kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan kunnen huren worden geharmoniseerd. Hierdoor neemt de bedrijfswaarde toe met €14 miljoen.

Er worden minder onderhoudskosten ingerekend dan vorig jaar (€51,3 miljoen), voor een groot deel als gevolg van het feit dat voor de woningvoorraad met een levensduur langer dan tien jaar geen planmatig onderhoud meer is ingerekend voor de laatste vijf jaar van de levensduur. Daarnaast is een deel van de onderhoudskosten opgenomen in investeringsprojecten (€34,4 miljoen)

De zakelijke lasten (belasting, verzekering en erfpacht) nemen toe met €11,3 miljoen.

De contante waarde personeelskosten en bedrijfskosten nemen toe met €39,2 miljoen en €6,7 miljoen.

Door een conservatievere inschatting van de restwaarden nemen deze af met €1,0 miljoen.

De overige opbrengsten nemen toe met €12,5 miljoen.

Rentabiliteitswaarde correctie + €6,2 miljoen

Doordat er één jaarschijf afvalt neemt de correctie autonoom €5,9 miljoen af. Door het aantrekken van vier nieuwe leningen stijgt de correctie met €12,1 miljoen.

x € 1.000

1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

Bestede kosten per 1 januari 2008	163.625	
Cumulatieve waardevermindering	<u>-157.153</u>	
Boekwaarde 1 januari 2008		6.472
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	104.943	
Waardevermindering	-73.136	
Overboeking naar in exploitatie	<u>-77.663</u>	
Mutaties in de boekwaarde		-45.856
Boekwaarde 31 december 2008		-39.384
Bestede kosten per 31 december 2008	118.671	
Cumulatieve waardevermindering	<u>-158.055</u>	
Boekwaarde 31 december 2008		-39.384
Onroerende zaken in ontwikkeling	49.075	
Voorziening onrendabel	<u>-88.459</u>	
		-39.384

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschaffingswaarde	18.414	
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-5.512</u>	
Boekwaarde 1 januari 2008		12.902
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	3.789	
Afschrijvingen	<u>-1.703</u>	
Mutaties in de boekwaarde		2.086
Boekwaarde 31 december 2008		14.988
Aanschaffingswaarde	22.203	
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-7.215</u>	
Boekwaarde 31 december 2008		14.988

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

Het kantoorpand aan de Turbinestraat is nog in ontwikkeling en ook als zodanig verantwoord.

	2.1	2.2	2.3	2.4	
Financiële vaste activa	Te vorderen BWS subsidies	Andere deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
Stand 1 januari 2008	5.947	56.582	0	62.948	125.477
Consolidatie		-1.600	0	0	-1.600
Investerings	0	21	0	803	824
Desinvesteringen	0	0	0	-406	-406
Vrijval/aflossingen	-1.519	0	0	0	-1.519
Bijgeschreven rente	37	0	0	0	37
Resultaat deelnemingen	0	-14.695	0	0	-14.695
Mutatie belastingvordering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.951</u>	<u>0</u>	<u>13.951</u>
Stand 31 december 2008	<u>4.465</u>	<u>40.308</u>	<u>13.951</u>	<u>63.345</u>	<u>122.069</u>

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 22 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.

x € 1.000

2.2 Andere deelnemingen	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2008
Far West kapitaal, Amsterdam	36,79%	26.974
Woningnet NV, Amsterdam	5,3 %	331
IJburgermaatschappij CV , Amsterdam	33 %	7.679
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam BV , Amsterdam	25 %	21
IJ-mij beheer BV Amsterdam, Amsterdam	30 %	26
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Amsterdam u.a. , Amsterdam	13 %	284
Glasvezelnet Amsterdam Beherend Venoot BV , Amsterdam	8,33 %	1
Glasvezelnet Amsterdam CV , Amsterdam	8,33 %	1.155
Stedenfonds Amsterdam N.V., Amsterdam	4,23 %	3.085
Buurtleven BV in oprichting, Amsterdam		250
Overige deelnemingen		<u>502</u>
		<u>40.308</u>

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. Deze voorwaarden zijn:

- . 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 Venootschap Glasvezelnet Amsterdam CV de dato 24 mei 2006 bedraagt de maximaal opeisbare kapitaalstorting van de Key Infra BV € 1.501.500. Ultimo 2008 is een bedrag van € 1.500.000 gestort. De Key Infra BV is een commanditaire vennoot in Glasvezelnet Amsterdam CV Het verlies van Glasvezelnet Amsterdam CV is voor de commanditaire vennoten beperkt tot het bedrag van de maximaal opeisbare kapitaalstorting. De Key Diensten BV neemt deel in Glasvezelnet Beherend Vennoot BV De kapitaalstorting ultimo 2008 bedraagt € 1.500.

Over 2008 wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan.

De samenstelling van de latente belastingvorderingen is als volgt:

2.3 Latente belastingvorderingen	2008		2007	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	3.345	0	0	0
Compensabele verliezen	<u>10.606</u>	<u>673</u>	<u>0</u>	<u>642</u>
	<u>13.951</u>	<u>673</u>	<u>0</u>	<u>642</u>

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.

x € 1.000

	2008	2007
Vlottende activa		
3.0 Voorraden		
Onderhoudsmaterialen	840	90
Voorraad grond		
Aanschafwaarde	70.504	58.147
Voorziening	<u>-29.751</u>	<u>-11.096</u>
	<u>41.593</u>	<u>47.141</u>

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 omniet 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. Uit de hertaxatie van 2009, uitgevoerd door DTZ/Zadelhoff blijkt dat de waarde € 10,1 miljoen bedraagt.

	2008	2007
4.0 Onderhanden projecten		
Kosten onderhanden werken	325.099	242.117
Gedeclareerde termijnen	<u>-154.914</u>	<u>-100.634</u>
Totaal onderhanden projecten	170.185	141.483
Projectvoorzieningen	<u>-14.536</u>	<u>-1.653</u>
	<u>155.649</u>	<u>139.830</u>
Vorderingen		
5.1 Debiteuren		
Huurdebiteuren	3.551	3.357
Overige debiteuren	<u>3.986</u>	<u>1.113</u>
	7.537	4.470
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-1.453</u>	<u>-1.432</u>
	<u>6.084</u>	<u>3.038</u>

De huurachterstand ultimo 2008 bedraagt 0,91% van de huren en vergoedingen over 2008 (2007: 0,99%).

x € 1.000

	2008	2007
5.2 Vorderingen op andere deelnemingen		
Vereniging Far West	0	172
IJ-mij Beheer BV	14	12
Digibus	0	54
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam BV	0	20
New Deal	192	0
Fountainhead Enterprise BV	0	872
Overig	<u>4</u>	<u>19</u>
	<u>210</u>	<u>1.149</u>

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan één jaar.

5.3 Gemeenten

Vervallen termijnen BWS-subsidies	75	107
Eenmalige bijdragen	1.924	4.290
Overige vorderingen	<u>-196</u>	<u>83</u>
	<u>1.803</u>	<u>4.480</u>

5.4 Belastingen en sociale premies

Omzetbelasting	8.192	6.148
Vennootschapsbelasting	673	642
	<u>8.865</u>	<u>6.790</u>

5.5 Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	297	300
Overige overlopende activa	<u>1.750</u>	<u>2.780</u>
	<u>2.047</u>	<u>3.080</u>

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan één jaar.

6.0 Liquide middelen

Direct opvraagbaar: Kas- en banksaldi	<u>122.882</u>	<u>150.683</u>
	<u>122.882</u>	<u>150.683</u>

De kredietfaciliteit bedraagt ultimo 2008 € 123,6 miljoen.

x € 1.000

2008

2007

Eigen vermogen

7.1 Kapitaal

0

0

Het stichtingskapitaal De Key bedraagt eind 2008 € 45,--. Op 17 september 2008 is de rechtsvorm woningbouwvereniging EMM omgezet in een stichting. De verenigingsreserve die ultimo 2007 in de jaarrekening van EMM is verantwoord is ingebracht als overige reserve.

7.2 Overige reserves

Stand 1 januari

389.509

430.352

Uit resultaatbestemming

-31.886

-40.843

Stand 31 december

357.623

389.509

8.1 Voorziening latente belastingen

Stand 1 januari

2.853

2.742

Dotatie

163

111

Onttrekking

0

0

Stand 31 december

3.016

2.853

De voorziening latente belastingen heeft betrekking op de waardering van 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

Stand 1 januari

4.863

4.284

Dotatie

980

716

Onttrekking

-471

-137

Stand 31 december

5.372

4.863

x € 1.000

Langlopende schulden	9.1	9.2	Totaal
	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	
Stand 1 januari 2008			
Nominale waarde	126.310	1.123.736	1.250.046
Cumulatieve aflossingen	<u>-5.841</u>	<u>-207.048</u>	<u>-212.889</u>
	120.469	916.688	1.037.157
Kortlopende schulden	<u>-4.981</u>	<u>-54.772</u>	<u>-59.753</u>
Schuldrestant per vervaldatum	115.488	861.916	977.404
Mutaties			
Opgenomen geldleningen	0	148.293	148.293
Klim boekjaar	0	29	29
Contractaflossingen boekjaar	-4.981	-30.329	-35.310
Vervroegde aflossingen boekjaar	<u>0</u>	<u>-24.084</u>	<u>-24.084</u>
Totaal mutaties	-4.981	93.909	88.928
Stand 31 december 2008			
Nominale waarde	119.294	1.242.820	1.362.114
Cumulatieve aflossingen	<u>-3.806</u>	<u>-232.223</u>	<u>-236.029</u>
Schuldrestant per vervaldatum	115.488	1.010.597	1.126.085
Aflossingsverplichting komend jaar	<u>-20.900</u>	<u>-40.860</u>	<u>-61.760</u>
	<u>94.588</u>	<u>969.737</u>	<u>1.064.325</u>
Looptijd korter dan 5 jaar	114.678	192.412	307.090
Looptijd langer dan 5 jaar	810	818.185	818.995

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 4,85 %.

In het jaar 2008 zijn nieuwe leningen aangetrokken c.q. opgenomen met een totale waarde van € 148 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 5 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.
- . Rabobank heeft een drietal hypotheeken verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV De rente is respectievelijk vast 3,9%, vast 4% en variabel op basis van 3 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.
- . 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. 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 is bestemd ten behoeve van de financiering van de renovatie en afkoop van de erfpachtcanon. De rentevergoeding bedraagt 7% per jaar .
- . De Key Diensten neemt voor 25% in Beurs van Berlage Exploitatie BV In de geconsolideerde jaarrekening van de Beurs van Berlage Exploitatie BV is voor een bedrag van € 79.505 aan langlopende leningen verantwoord. Dit betreft een tweetal leningen. Eén lening met Heineken Brouwerijen met een schuldrestant op 31 december 2008 van € 6.005. De lening heeft een looptijd van zeven jaar en is verstrekt in augustus 2002. De rente bedraagt 8%. Gedurende de looptijd van de lening wordt door Heineken Brouwerijen NV jaarlijks een sponsorvergoeding verstrekt die gelijk is aan het bedrag van de aflossing en rente. De andere lening, groot € 73.500 betreft een lening verstrekt aan de Beurs van Berlage Cafe BV door Maison de Boer. Over deze lening wordt 6% rente vergoed.

<i>x € 1.000</i>	2008	2007
9.3 Overige schulden		
Bruidschatten VvE's	558	539
Overige	<u>47</u>	<u>45</u>
	<u>605</u>	<u>584</u>
Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Kasgeldleningen	198.100	138.700
Aflossingsverplichting geldleningen	103.668	144.265
Bankkrediet	<u>41.006</u>	<u>54.292</u>
	<u>342.774</u>	<u>337.257</u>
10.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
IJburgermaatschappij CV	3.078	4.773
KeetWonen	0	40
Far West	1.196	372
Overig	<u>248</u>	<u>0</u>
	<u>4.522</u>	<u>5.185</u>
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	652	201
Vennootschapsbelasting	148	794
Loonheffing	852	746
Bedrijfsvereniging	<u>530</u>	<u>293</u>
	<u>2.182</u>	<u>2.034</u>
10.4 Overlopende passiva		
Nog te betalen rente geldleningen	23.003	22.611
Te verrekenen met bewoners	4.356	4.041
Vooruitontvangen onderhoud derden in VVE's	12.181	8.656
Nog te betalen kosten	<u>9.383</u>	<u>4.666</u>
	<u>48.923</u>	<u>39.974</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

403- verklaring

Holding De Key BV heeft 403- verklaringen afgegeven voor Exploitatiemaatschappij de Key BV, Bouwen de Principaal BV en Diensten De Key BV. Holding De Key BV verklaart zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden die voortvloeien uit de rechtshandelingen van de genoemde 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

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is een aantal procedures onderhanden bij de huisadvocaat. Voor deze procedures is geen voorziening opgenomen in de jaarrekening, aangezien zowel ten aanzien van de waarschijnlijkheid van het risico als de omvang van de mogelijke financiële verplichtingen geen betrouwbare inschatting kan worden gemaakt.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2008 € 39,7 miljoen (2007: € 34,2 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.

Achtervang Kameleon

De Key fungeert als achtervang voor de woningen en het winkelcentrum met bijbehorende parkeergarage voor het project Kameleon. De achtervang voor het winkelcentrum en de bijbehorende parkeergarage bedraagt € 31,3 miljoen exclusief BTW. De achtervang voor de woningen is gebaseerd op een huur van € 7,50 per m² GO per maand en een BAR van 4,8% en bijbehorende parkeerplaatsen tegen € 4.800 per plaats.

Garantstelling VOF Vreeswijk-Noord

De Key heeft zich garant gesteld voor 50% van de financiering van dit project. De garantie is gesteld op 70% voorverkoop. De waarde van deze achtervang is per jaareinde ca. € 2,0 miljoen.

Garantstelling IJburg Haveneiland en Rieteiland West

Driedee BV is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij CV Deze CV ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Daarnaast zijn projecten in uitvoering en in voorbereiding. Driedee BV heeft zich verplicht om voor voldoende financiële middelen te zorgen. Het aandeel van Driedee BV in de totale verplichting van de IJburgermaatschappij CV is circa € 10 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 (restant) 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 staat borg voor de geldlening en kan uit dien hoofde maximaal worden aangesproken voor € 1,6 miljoen.

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. Inmiddels is bijna 80% van het project verkocht.

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 v.o.f. Deoterrein verkregen financiering groot € 35,0 miljoen. AM Wonen is hoofdelijk aansprakelijk voor de andere € 17,5 miljoen van deze financiering. Thans is circa € 32,0 miljoen van dit krediet opgenomen.

Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Houthavens

Indien er onmiddellijk na vijf jaar 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.

Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Wenckebachweg

Indien er onmiddellijk na vijf jaar (sept 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 14.7 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 2.9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil.

Bijdrage in de toekomstige verplaatsingskosten tijdelijke studentenhuisvesting Wenckebachweg

Indien de tijdelijke studenteneenheden Wenckebachweg na vijf jaar exploitatie dienen te worden verplaatst naar een andere locatie, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage in de verplaatsingskosten van € 1.000 per wooneenheid.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Far West

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

Aangegane investeringsverplichtingen

De Key heeft ultimo 2008 voor een bedrag van € 170 miljoen aan aangegane verplichtingen.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

<i>x € 1.000</i>	2008	2007
11 Huren		
Woningen en woongebouwen	131.619	125.197
Overige verhuureenheden	<u>16.354</u>	<u>16.104</u>
	147.973	141.301
Huurderving wegens leegstand	<u>-4.222</u>	<u>-3.066</u>
	<u>143.751</u>	<u>138.235</u>

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,40% (2007:1,05%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,97% (2007:0,93%).

12 Verkoop onroerende zaken		
Verkoopopbrengsten	33.465	71.945
Boekwaarde	-9.745	-32.901
Verkoopkosten	<u>-3.224</u>	<u>-4.373</u>
	<u>20.496</u>	<u>34.671</u>

In 2008 zijn 170 woningen en 12 niet-woningen verkocht (2007: 298 woningen en 28 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners.

13 Omzet projecten		
Omzet opgeleverde projecten	<u>4.265</u>	<u>11.754</u>
	<u>4.265</u>	<u>11.754</u>

De daling van de omzet is te verklaren door de mindere oplevering van projecten in 2008.

14 Wijzigingen in onderhanden werk		
Geactiveerde kosten uitbesteed werk	68.282	96.856
Geactiveerde winst en overige kosten	8.438	6.829
Kostprijs opgeleverde projecten	<u>-4.265</u>	<u>-11.754</u>
	<u>72.455</u>	<u>91.931</u>

x € 1.000	2008	2007
15 Overige bedrijfsopbrengsten		
Administratieve vergoedingen	4.092	3.572
Beheervergoeding Far West	2.475	1.584
Overige baten	<u>3.571</u>	<u>3.104</u>
	<u>10.138</u>	<u>8.260</u>
16 Kosten projecten en onderhanden werk		
Kosten projecten	<u>68.282</u>	<u>96.856</u>
	<u>68.282</u>	<u>96.856</u>
17 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	<u>73.136</u>	<u>22.230</u>

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 (€ 8,7 miljoen) en op de projecten Tijdelijke Studentenhuisvesting Zeeburgereiland (€ 9,6 miljoen), Studentenflat Stramanweg (€ 9,1 miljoen), Geuzenbaan (€ 8,4 miljoen), Hoogte Kadijk (€ 8,9 miljoen), Oostzaanstraat (€ 8,6 miljoen), Czaar Peterstraat (€ 5,3 miljoen), Vinkenstraat (€ 1,7 miljoen), de Dapperbuurt (€ 4,8 miljoen) en Zandvoort (€ 14,1 miljoen).

De terugneming bijzondere waardeverminderingen heeft te maken met de herdefiniëring van projecten in de Bickerseiland, Spaarndammerbuurt, Verspreide panden Binnenstad en de hogere bedrijfswaarde van IJburg blok 62.

x € 1.000	2008	2007
18 Lonen en salarissen		
Salarissen	17.948	16.793
Overige personeelskosten	<u>10.216</u>	<u>6.820</u>
	28.164	23.613
Af: uitgeleend personeel aan derden	<u>0</u>	<u>-353</u>
	<u>28.164</u>	<u>23.260</u>
 19 Lasten onderhoud		
Dagelijks onderhoud	20.555	14.713
Verbeteringen	605	6.150
Wonen en zorg	0	1.576
Instandhoudingsonderhoud	22.572	25.868
Reeds verantwoord onder personeelskosten en overige bedrijfslasten	<u>-2.367</u>	<u>-2.375</u>
	<u>41.365</u>	<u>45.932</u>
 20 Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa		
Afwaardering grondposities en onderhanden werk	<u>29.866</u>	<u>11.096</u>
	<u>29.866</u>	<u>11.096</u>
 21 Overige bedrijfslasten		
A. Zakelijke lasten	23.448	21.427
B. Overige lasten	21.668	16.870
C. Mutatie overige voorzieningen	<u>980</u>	<u>716</u>
	<u>46.096</u>	<u>39.013</u>
 <i>Zakelijke lasten</i>		
Belastingen	7.413	6.332
Verzekeringen	1.339	1.228
Exploitatielasten verrekenbaar met huurders	<u>14.696</u>	<u>13.867</u>
	<u>23.448</u>	<u>21.427</u>
 <i>Overige lasten</i>		
Huisvestingskosten	2.379	1.553
Algemene kosten	13.794	10.159
Contributie Aedes / Federatie	276	244
Diversen	<u>5.219</u>	<u>4.914</u>
	<u>21.668</u>	<u>16.870</u>
 <i>Mutatie overige voorzieningen</i>		
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>980</u>	<u>716</u>

x € 1.000	2008	2007
22 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>16.532</u>	<u>11.155</u>

Gedurende 2008 is € 11.681 rente geactiveerd op projecten (2007: € 3.588).

23 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-62.241</u>	<u>-59.474</u>
24 Belastingen	<u>14.322</u>	<u>390</u>

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen lopend jaar	0	-141
Belastingen voorgaand jaar	503	0
Mutatie latente belastingen	<u>13.819</u>	<u>531</u>
	<u>14.322</u>	<u>390</u>

De belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2008</u>
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-73.637
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering	<u>48.737</u>
Belastbaar resultaat	-24.900
Verrekenbare belasting 2008	6.350
Verrekenbare belastingen voorgaande jaren	4.256
Mutatie latente belastingen waardeverschillen	<u>3.213</u>
Mutatie latente belastingen	13.819
Belastingen voorgaande jaren	<u>503</u>
Verschuldigde winstbelasting	<u>14.322</u>

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.

	2008	2007
25 Mutatie actuele waarde	<u>42.124</u>	<u>-52.668</u>

De mutatie actuele waarde is als volgt opgebouwd:

Mutatie actuele waarde materiele vaste activa in exploitatie	44.360	-51.949
Mutatie actuele waarde Holding De Key	-1.399	-271
Mutatie actuele waarde Stichting Loods 6	<u>-837</u>	<u>-448</u>
Totaal	<u>42.124</u>	<u>-52.668</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2008

Enkelvoudige balans per 31 december 2008 (na winstbestemming)

X € 1.000

	2008	2007
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie	1.369.799	1.221.337
Onroerende zaken in ontwikkeling	27.752	63.514
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>6.944</u>	<u>5.352</u>
Subtotaal	1.404.495	1.290.203
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen (BWS) subsidies	4.465	5.947
1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	30.670	23.036
1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.805	9.326
Andere deelnemingen	76.867	91.514
Latente belastingvorderingen	2.233	0
Overige vorderingen	<u>17.951</u>	<u>17.553</u>
Subtotaal	140.991	147.376
Totaal vaste activa	1.545.486	1.437.579
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
	10.190	12.658
<i>Onderhanden projecten</i>		
	2.410	3.147
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.647	1.501
Op groepsmaatschappijen	2.166	3.615
Op andere deelnemingen	2.385	1.643
Op gemeenten	1.803	4.480
Overige vorderingen	3.661	2.168
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.732	3.342
Overlopende activa	<u>23.693</u>	<u>21.085</u>
Subtotaal	39.087	37.834
<i>Liquide middelen</i>	<u>85.088</u>	<u>113.188</u>
Totaal vlottende activa	136.775	166.827
Totaal activa	<u>1.682.261</u>	<u>1.604.406</u>

Enkelvoudige balans per 31 december 2008 (na winstbestemming)

x € 1.000

	2008	2007
Eigen vermogen		
Kapitaal	0	0
2.1 Overige reserves	<u>344.304</u>	<u>376.044</u>
Totaal eigen vermogen	344.304	376.044
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingen	162	0
Voorziening onrendabele investeringen	88.458	67.775
Overige voorziening	<u>5.021</u>	<u>4.863</u>
Totaal voorzieningen	93.641	72.638
Langlopende schulden		
Leningen overheid	91.283	112.036
Leningen kredietinstellingen	909.866	809.217
Waarborgsommen	1.461	1.065
Overige schulden	<u>605</u>	<u>584</u>
Totaal langlopende schulden	1.003.215	922.902
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	176.945	190.746
Schulden aan gemeenten en rijk	20.753	4.841
Schulden aan leveranciers	5.849	1.929
Schulden aan groepsmaatschappijen	119	372
Schulden aan andere deelnemingen	1.196	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.787	1.240
Overige schulden	12	2.485
Overlopende passiva	<u>34.440</u>	<u>31.209</u>
Totaal kortlopende schulden	241.102	232.822
Totaal passiva	<u>1.682.261</u>	<u>1.604.406</u>

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2008

x € 1.000

	2008	2007
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	140.061	135.214
Vergoedingen	13.035	11.819
Overheidsbijdragen	102	102
Verkoop onroerende zaken	20.463	34.671
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	6.062	5.337
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>10.873</u>	<u>10.345</u>
 Som der bedrijfsopbrengsten	 190.596	 197.488
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.468	1.189
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	71.061	22.230
Erfpacht	2.956	2.707
Lonen en salarissen	27.378	22.780
Sociale lasten	2.367	2.066
Pensioenlasten	4.068	3.753
Lasten onderhoud	41.102	45.868
Bijzondere waarveranderingen vlottende activa	1.685	0
Overige bedrijfslasten	<u>42.708</u>	<u>37.651</u>
 Som der bedrijfslasten	 194.793	 138.244
Bedrijfsresultaat	-4.197	59.244
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.481	7.711
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-57.066</u>	<u>-52.706</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	-45.782	14.249
 Belastingen	 2.233	 0
Resultaat deelnemingen	<u>-32.551</u>	<u>-8.112</u>
Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiele vaste activa	-76.100	6.137
 Mutatie actuele waarde materiele vaste activa	 <u>44.360</u>	 <u>-47.265</u>
Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiele vaste activa	<u>-31.740</u>	<u>-41.128</u>

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2008	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-4.197	59.244
Afschrijvingen	1.468	1.189
Resultaat deelnemingen	-32.551	-8.112
Mutatie werkkapitaal (excl. liq. middelen en kortlopende financiering)	8.121	-101.017
Mutatie voorzieningen	320	4.863
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	71.061	22.230
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	44.222	-21.603
Financiële baten	15.481	7.711
Financiële lasten	-57.066	-52.706
Belastingen resultaat	2.233	0
	<hr/>	<hr/>
Netto-kasstroom operationele activiteiten	4.871	-66.598
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings (on)roerende zaken	-129.303	-23.505
Desinvesteringen	7.525	27.111
Mutatie financiële vaste activa	6.385	1.588
	<hr/>	<hr/>
Netto-kasstroom investeringsactiviteiten	-115.393	5.194
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen geldleningen	140.417	74.500
Klim geldleningen	29	599
Aflossingen langlopende schulden	-49.961	-57.980
Vervroegde aflossing lopende schulden	26.214	0
Mutatie overige langlopende schulden	-36.386	-880
Mutatie kortlopende financiering	2.111	102.528
	<hr/>	<hr/>
Netto-kasstroom financieringsactiviteiten	82.424	118.767
Netto-kasstroom	-28.100	57.363
Toename geldmiddelen	-28.100	57.363
	<hr/>	<hr/>

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

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

	x € 1.000	2008	2007
Woonstichting De Key		-31.740	-41.128
Stichting Beheer Hoogte Kadijk		-51	-6
Stichting Kantoorpand EMM		9	-1
Stichting Leerwerk		-15	0
Stichting Loods 6		-89	292
Resultaat van de groep		-31.886	-40.843

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

Woonstichting De Key	344.304	376.044
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-688	-636
Stichting Kantoorpand EMM	59	50
Stichting Leerwerk	-15	0
Stichting Loods 6	13.962	14.051
Vermogen van de groep	357.623	389.509

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2008

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

<i>x € 1.000</i>	1.1	1.2
Financiële vaste activa	Deelneming in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen
Stand 1 januari 2008	23.036	9.326
Storting kapitaal	25.024	0
Vrijval/aflossingen	0	-521
Resultaat deelnemingen	<u>-17.390</u>	<u>0</u>
Stand 31 december 2008	<u>30.670</u>	<u>8.805</u>
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2008
Holding De Key BV	100%	29.958
Lieven de Key BV	100%	14
Fountainhead Enterprise BV	50%	9
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming	33,3%	27
Holding EMM BV	100%	120
VvE Beheer De Key het Oosten	50%	<u>542</u>
		<u>30.670</u>

De vordering op groepsmaatschappijen betreft de volgende verstrekte leningen:

Vordering op groepsmaatschappijen	Looptijd	Rente	Bedrag
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	1995-2014	5,00%	6.500
Stichting Beheer kantoorpand EMM		4,37%	739
Stichting Loods 6	1996-2011	7,00%	<u>1.566</u>
			<u>8.805</u>

Eigen vermogen	2008	2007
2.1 Overige reserves		
Stand 1 januari	376.044	417.172
Uit resultaatbestemming	<u>-31.740</u>	<u>-41.128</u>
Stand 31 december	<u>344.304</u>	<u>376.044</u>

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.8 "Internationale Samenwerking", het Jaarverslag 2008.

Werknemers

Eind 2008 bedraagt het aantal fte's 385 (2007: 355). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden.

	2008	2007
Ondersteunende diensten	74	88
Wonen	119	116
Bouwen	77	55
Vastgoedonderhoud	101	96
Maatschappelijke Ontwikkeling	14	0
<i>Subtotaal</i>	<u>385</u>	<u>355</u>
Vve Beheer	<u>8</u>	<u>10</u>
Totaal	<u>393</u>	<u>365</u>

Bezoldiging Raad van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen bedroeg € 95.031 (2007: € 106.644)

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

2008

Functie	Belastbaar loon	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Duur dienstverband
Algemeen directeur	€ 156.478	€ 58.838	€ 0	8,75 jaar
Directeur De Principaal	€ 156.358	€ 38.793	€ 0	4,75 jaar
Adjunct-directeur De Principaal	€ 127.366	€ 36.412	€ 67.951	7,16 jaar
Directeur Financien	€ 36.743	€ 7.475	€ 0	15,0 jaar
Directeur Bestuurder EMM	€ 0	€ 0	€ 0	-

Het dienstverband met de adjunct-directeur is per 31 december 2008 beëindigd.

2007

Algemeen Directeur	€ 178.688	€ 56.197	€ 0	7,75 jaar
Directeur De Principaal	€ 171.462	€ 41.787	€ 0	3,75 jaar
Adjunct-directeur De Principaal	€ 101.569	€ 31.584	€ 0	6,16 jaar
Directeur Financien	€ 119.042	€ 141.492 *	€ 0	14,75 jaar
Directeur Bestuurder EMM	€ 38.000	€ 0	€ 130.000	6,79 jaar

* Voor een substantieel deel betreft het achterstallige pensioenafdrachten

Accountantshonoraria

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

	KPMG Accountants 2008	Overig KPMG 2008	Totaal KPMG netwerk 2008
Onderzoek van de jaarrekening	62		62
Andere controleopdrachten	5		5
Adviesdiensten op fiscaal terrein			
Andere niet controlediensten		<u>32</u>	<u>32</u>
	<u>67</u>	<u>32</u>	<u>99</u>
	KPMG Accountants 2007	Overig KPMG 2007	Totaal KPMG netwerk 2007
Onderzoek van de jaarrekening	7		7
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein			
Andere niet controlediensten		<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>9</u>

Amsterdam, 27 mei 2009
Woonstichting De Key

was getekend:
Directie,

was getekend:
De Raad van Commissarissen

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Glasvezelnet Amsterdam

Ultimo 2008 heeft Diensten de Key BV een indirect belang in Glasvezelnet Amsterdam CV van 8,33%. Op 4 februari 2009 hebben de participanten in Glasvezelnet Amsterdam CV een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin is afgesproken om het initiatief te nemen om in een deel van Amsterdam het passieve gedeelte van een op glasvezel gebaseerd aansluitnet te realiseren. Partijen hebben de wens uitgesproken om samen te werken via een besloten vennootschap Glasvezelnet Amsterdam BV waarin de gemeente Amsterdam en de corporaties enerzijds en Reggefiber anderzijds zullen deelnemen voor 30%, respectievelijk 70%. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente Amsterdam, de Woningcorporaties en Reggefiber de commanditaire vennootschap Glasvezelnet Amsterdam CV wensen op te heffen. De gemeente Amsterdam en de Woningcorporaties nemen vervolgens deel via Gemeenschappelijke Glas Amsterdam BV in de nieuwe besloten vennootschap Glasvezelnet Amsterdam BV. In de besloten vennootschap Glasvezelnet Amsterdam BV heeft Diensten de Key BV een indirect belang van 3,75%.

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 2008 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een verlies van € 31.886, is ten laste van de overige reserves gebracht (in duizenden euro's).

Accountantsverklaring

De accountantsverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

ACCOUNTANTSVERKLARING