

Woonstichting De Key te Amsterdam

Visitatie 2008-2011

Zeist, 15 mei 2012

COGNITUM

Visitatiecommissie:

Gert van den Burg, voorzitter

Corrie Bosma, lid

Rien Lammertink, lid

Jan Wachtmeester, secretaris

Inhoud

1 Woonstichting De Key 4

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 6

- 2.1 Integrale scorekaart 6
- 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven 8
- 2.3 Recensie 8
- 2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport 10

3 Presteren naar Ambities 11

- 3.1 Ambities De Key 11
- 3.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 11
- 3.3 Beoordeling visitatiecommissie 11
 - 3.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep 11
 - 3.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 15
 - 3.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen 16
 - 3.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed 18
 - 3.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten 20
 - 3.3.6 Overige ambities en prestaties 21
 - 3.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties 21

4 Presteren naar Opgaven 22

- 4.1 Opgaven werkgebied en prestatie De Key 22
- 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven 22
- 4.3 Beoordeling visitatiecommissie 22
 - 4.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep 22
 - 4.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 26
 - 4.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen 27
 - 4.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeren in vastgoed 29
 - 4.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit van wijken en buurten 30
 - 4.3.6 Overige opgaven en prestaties 31
 - 4.3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties 32

5 Presteren volgens Belanghebbenden 33

- 5.1 Belanghebbenden in werkgebied 33
- 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden 40
- 5.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 40
- 5.4 Beoordeling prestaties De Key door belanghebbenden 41
- 5.5 Beoordeling visitatiecommissie 41

6 Presteren naar Vermogen 42

- 6.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 42
- 6.2 Beoordeling visitatiecommissie 42
 - 6.2.1 Financiële continuïteit 43
 - 6.2.2 Financieel beheer 45
 - 6.2.3 Doelmatigheid 47
 - 6.2.4 Vermogensinzet 48
 - 6.2.5 Totale beoordeling Presteren naar vermogen 49

7 Governance 50

7.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 50

7.2 Beoordeling visitatiecommissie 50

7.2.1 Besturing 51

7.2.2 Intern toezicht 52

7.2.3 Externe legitimatie 54

7.2.4 Totale beoordeling Governance 55

8 Bijlagen 56

Overzicht geïnterviewde personen 57

Korte cv's visitatoren 59

Onafhankelijkheidsverklaringen 60

Meetschaal 63

Werkwijze visitatiecommissie 64

Bronnenoverzicht 65

Uitgebreid overzicht prestaties De Key 70

1 Woonstichting De Key

In 2008 bestond Woonstichting De Key 140 jaar. De in 1868 opgerichte Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen vormt namelijk de oudste wortel van de stamboom van De Key. Anno 2011 bezit De Key 31.036 woningen en 3.911 niet-woningen en heeft daarbij nog 3.955 woningen in beheer. In 2008 was de fusie van De Key met Eendracht Maakt Macht (EMM) uit Zandvoort (bijna 3.000 woningen). Per 1 januari 2012 zijn bijna 2.500 woningen terug genomen uit het bezit van Far West.

De Key is anno 2011 actief in Amsterdam, Zandvoort, Diemen, Hillegom en De Bilt. Momenteel wordt gewerkt aan een project in Almere. Het overgrote deel van het bezit bevindt zich in Amsterdam. Daar bezit De Key 14% van de corporatiewoningen. In totaal zijn in Amsterdam elf woningcorporaties actief met 195.850 wooneenheden (1 januari 2011), hetgeen 48% van de totale woningvoorraad is in Amsterdam. De Amsterdamse corporaties zijn (met het aantal woningen in Amsterdam tussen haakjes) de Alliantie (21.000 woningen), DUWO (3.000 woningen), Woningstichting Eigen Haard (36.000 woningen), Far West (8.400 woningen), Woonstichting De Key (26.000 woningen), Woningstichting Rochdale (27.000 woningen), Stadgenoot (28.000 woningen), Woonzorg Nederland (1.600 woningen), Ymere (45.000 woningen), Woningbouwvereniging De Goede Woning en Amsterdamsche Coöperatieve Woningbouwvereniging Samenwerking.

Het bezit van De Key in Amsterdam is verdeeld over alle stadsdelen: in het Centrum 6.464 woningen, in Westpoort 61 woningen, in West 5.655 woningen, in Nieuw-West 859 woningen, in Zuid 2.166 woningen, in Oost 6.342 woningen, in Noord 2.306 woningen en in Zuidoost 2.034 woningen.

De Key is een stichting. Er is een eenhoofdig bestuur en een driehoofdige directie. Projectontwikkeling is ondergebracht in de afdeling Projectontwikkeling, voorheen De Principaal genaamd. Het toezicht wordt uitgevoerd door een Raad van Commissarissen met zeven leden. De missie van De Key is:

'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, investeringen in vastgoed én in mensen, ons in te zetten voor levendige buurten waar mensen graag willen wonen en intensieve samenwerking met alle betrokkenen.' (citaat uit Stad in beweging – de koers van De Key, september 2008)

De Key heeft een lange historie en bestond in 2008 140 jaar. De afgelopen jaren hebben zich een aantal ingrijpende gebeurtenissen voorgedaan, die grote invloed op De Key hebben gehad. Tot en met medio 2009 leek er niks aan de hand. Er lag een inhoudelijke visie met als uitgangspunten verbreding, groei en expansie in de regio. De fusie met EMM vond plaats in 2008. Eerder was de fusie met het Oosten en AWW mislukt.

Naar aanleiding van de economische crisis werd in 2009 geconstateerd dat de projecten-portefeuille fors geherwaardeerd moest worden. De Key moest een pas op de plaats maken. Ook werd duidelijk dat een aantal vastgoedtransacties vragen oproep. Dit leidde tot het vertrek van de toenmalige bestuurder. In 2010 werd door een interim bestuurder weer orde op zaken gesteld. In 2011 trad de nieuwe bestuurder aan. Het bleek dat nog steviger in de bedrijfsvoering moest worden ingegrepen. Dit leidde onder andere tot gedwongen ontslagen. Inhoudelijk is in

2011 de koers van De Key herijkt en richt zij zich op haar kerntaken: goed en betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid, zoals omschreven in haar strategisch beleid.

Samen met de corporaties Stadgenoot en Rochdale was De Key initiatiefnemer (en lid) van Far West. Deze vereniging werkte als toegelaten instelling in de periode 2000 tot 2011 aan de stadsvernieuwing in Amsterdam Nieuw-West. Nadat gebleken was dat de meerwaarde van de samenwerking in Far West was komen te vervallen werd in 2010 besloten Far West te ontbinden en het ingebrachte bezit terug te plaatsen bij de drie corporaties. Dit gebeurde na een herverdeling van het bezit, waardoor De Key nu voornamelijk een positie heeft in Overtoomse veld. De overdracht is geëffectueerd per 1 januari 2012.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

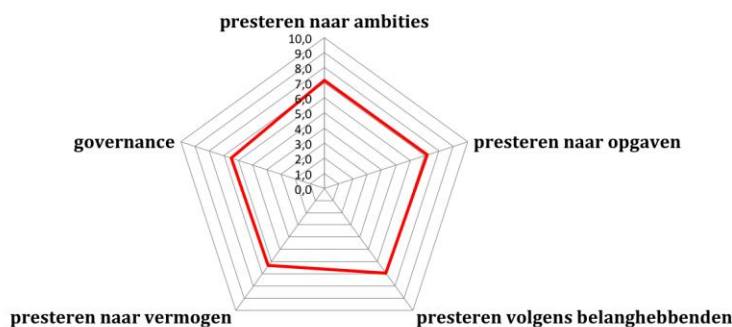
		score	gemiddelde score + gewicht			cijfer
Presteren naar Ambities						
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7,1				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7,7	7,1	x	100%	= 7,1
4	(Des)investeren in vastgoed	7,1				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7,0				
6	Overige / andere prestaties	7,0				
Presteren naar Opgaven						
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,3				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7,3	7,2			= 7,2
4	(Des)investeren in vastgoed	7,1				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7,0				
6	Overige / andere prestaties	-				
Presteren volgens Belanghebbenden						
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,2				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,9				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7,3	7,0			= 7,0
4	(Des)investeren in vastgoed	6,6				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,8				
6	Overige / andere prestaties	6,8				
Presteren naar Vermogen						
Financiële continuïteit	Voldoende vermogenspositie	6,8				
	Voldoende middelen	6,5	6,4	x	20%	= 1,28 =
	Stuurt op alle kasstromen	5,9				
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	6,3	6,1	x	20%	= 1,22 =
	Treasurymanagement	5,9				
Doelmatigheid		5,8	5,8	x	20%	= 1,17 =
Prestatie naar vermogen	Visie op vermogensinzet	6				
	Mogelijkheid verruimen	7	6,7	x	40%	= 2,67 =
	Maximale inzet vermogen	7				
Governance						
Besturing	Plan	6,5				
	Check	6,5	6,7	x	33%	= 2,22 =
	Act	7				
Intern toezicht	Functioneren RvC	6,9				
	Toetsingskader	6	6,6	x	33%	= 2,21 =
	Toepassing governancecode	7				
Externe legitimatie		6,2	6,2	x	33%	= 2,06 =
Geïntegreerd eindoordeel						6,8

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Op verzoek van De Key wordt hieronder de scores voor het onderdeel Presteren naar vermogen verder uitgesplitst. Door de weergave van scores per jaar (toegelicht in de tekst in hoofdstuk 6 Presteren naar vermogen) wordt inzichtelijker welke inspanning reeds verricht is en op welk niveau de corporatie zich nu bevindt.

meetpunt	2008	2009	2010	2011	Gemiddelde 2008-2011
Financiële continuïteit	6,2	6,2	6,5	6,5	6,4
Financieel beheer	5,4	5,4	6,9	6,9	6,1
Doelmatigheid	5,3	5,3	6,0	6,7	5,8
Prestatie naar vermogen	6,3	6,3	7,0	7,0	6,7
Totaal score per jaar	5,9	5,9	6,7	6,8	6,3

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven



2.3 Recensie

De Key behoort tot de grotere corporaties in Nederland. In 2007, net voor de periode die in deze visitatie wordt beoordeeld, werd een geplande fusie met het Oosten en AWV afgeblazen. De Key koos vervolgens voor autonome groei en had ambitieuze plannen. Plannen die aansloten op de hoge verwachtingen van de externe omgeving. De kern van die plannen was het verdubbelen van de projectenportefeuille en het verzorgen van beheer en facility management voor onderwijs-, zorg- en welzijnsinstellingen. In 2008 en 2009 werd uitvoering gegeven aan deze ambities door een aantal risicovolle projecten voor te bereiden en in uitvoering te nemen. In 2008 werd invulling gegeven aan de ambitie om in de regio te groeien door met EMM uit Zandvoort te fuseren.

In 2009 werd na een analyse van de projectenportefeuille duidelijk dat forse financiële afwaarderingen nodig waren. Van de toenmalige directeur-bestuurder, die eindverantwoordelijk was voor deze situatie, werd afscheid genomen.

Een interim-bestuurder kreeg de opdracht een nieuwe koers te ontwikkelen en de bedrijfsvoering te verbeteren. De nieuwe koers, die nog steeds van kracht is, wordt gekenmerkt door het terugkeren naar de kerntaken en het beperken van projectontwikkeling tot de kerngebieden. Voor projecten in ontwikkeling buiten deze kerngebieden geldt dat De Key zich aan gemaakte afspraken houdt, maar waar mogelijk de projecten op zorgvuldige wijze overdraagt aan andere partijen.

In 2010 is door De Key veel tijd en aandacht besteed aan het verbeteren van de werkorganisatie, bedrijfsvoering en governance. Een groot aantal besturings- en beheersingsinstrumenten werd ontwikkeld.

Per 1 januari 2011 werd een nieuwe bestuurder aangesteld. Deze zette het ingezette beleid voort. Na het opstellen van de nieuwe meerjarenbegroting bleek verder ingrijpen noodzakelijk. De organisatiekosten werden met 10 miljoen euro teruggebracht. Onvermijdelijk bleek een reductie van het aantal fte's van 440 naar 340.

De strategische koers van de organisatie werd nog verder aangescherpt. Kernwoorden zijn 'goed en betaalbaar wonen', door nieuwbouw, renovatie of door het inzetten van sociale netwerken vooral in buurten waar zich al veel woningen van De Key bevinden.

De nieuwe ambitie vertaalt zich in een structureel investeringsniveau van 100 miljoen euro de komende jaren.

Omdat de gang van zaken bij vastgoed- en grondtransacties vragen oproep werd in 2010 nader onderzoek gedaan. Dit leverde het vermoeden van een strafbaar feit op. Daarom werd strafrechtelijke aangifte gedaan tegen de betrokken voormalige bestuurder en de voormalige directeur van De Principaal. Dit leidde tot juridische procedures en wederzijdse claims. In het najaar van 2011 zijn De Key en haar voormalige bestuurder en de voormalige directeur van De Principaal tot een schikking gekomen waarmee de lopende civielrechtelijke procedures en wederzijdse claims zijn komen te vervallen.

De voorgaande ontwikkelingen in ogenschouw nemend constateert de visitatiecommissie dat De Key in de visitatieperiode een hectische tijd achter de rug heeft. In het licht van het tijdsgewricht leken de voorgenomen investeringen in de jaren 2008 en 2009 logisch. Zeker van grote corporaties werd in die tijd verwacht dat zij meer deden dan alleen bouwen en beheren voor de primaire doelgroep. Achteraf valt vast te stellen dat het beheers- en risicomanagementinstrumentarium dat in die tijd werd gehanteerd door De Key niet toereikend was. Het ingrijpen door de Raad van Commissarissen was een logische stap. De opdracht die de interim-bestuurder kreeg was in feite orde op zaken stellen. In een hoog tempo werden de ontbrekende instrumenten ontwikkeld en bestaande tegen het licht gehouden. Ook aan integriteit en (voorbeeld)gedrag werd veel tijd en aandacht besteed. Het fundament dat de interim-bestuurder legde vormde de basis waarop de nieuwe bestuurder het gebouw De Key verder vorm gaf. Naast het verder saneren was een belangrijke taak voor hem het herstellen van het vertrouwen van de buitenwereld in De Key. Op grond van de gesprekken die wij hebben gevoerd met belanghebbenden signaleren wij dat de transparante en open communicatie van de bestuurder en management vruchten begint af te werpen. Het overgrote deel van de belanghebbenden heeft begrip voor de positie van De Key en keuzes die zijn gemaakt na 2009. Dit komt ook tot uiting in de cijfers die de belanghebbenden hebben toegekend. Gemiddeld waarderen zij de prestaties van De Key in de visitatieperiode met een 7. Op het gebied van presteren naar ambities en presteren naar opgave heeft De Key ondanks de problemen die zich manifesteerden, het goed gedaan. Beide perspectieven scoren net een fractie boven de norm van 7 waar de visitatiemethode van uit gaat. Op een aantal ijkpunten binnen deze twee perspectieven scoort De Key gelijk omdat de corporatie haar ambitie heeft afgestemd op de opgave.

Ontwikkeling is nog mogelijk op de perspectieven Presteren naar Vermogen en Governance. De ingezette verbeteringen worden door de visitatiecommissie als positief beschouwd. Waar De Key op een groot aantal ijkpunten die worden beoordeeld in het perspectief Presteren naar Vermogen onvoldoende scoorde in de periode voor 2009 werd dit hersteld in de jaren 2010 en 2011. De norm van 7 wordt echter nog niet op alle onderdelen gehaald. Aandachtspunten zijn bijvoorbeeld 'voldoende vermogenspositie', 'sturen op alle kasstromen' en 'doelmatigheid'. De visitatiecommissie heeft er vertrouwen in dat wanneer de ingezette weg wordt voortgezet De Key bij een volgende visitatie ook op deze onderdelen tenminste een 7 kan behalen. Een eerste indicator hiervoor is wanneer het financierings- en herstelplan waarover nu gesproken wordt, externe toezichthouders zodanig vertrouwen in het handelen van De Key geeft dat het monitoringsprofiel wordt terug gebracht naar het normale niveau.

Ook met betrekking tot Governance scoort De Key nog niet overal een 7. Voor een deel heeft dat te maken met de inrichting van de governance in de periode tot en met 2009. Nadien is een groot aantal verbeteringen doorgevoerd. De visitatiecommissie heeft veel waardering voor de openheid waarmee de Raad van Commissarissen inzicht heeft gegeven in het functioneren van

dit orgaan. De Raad van Commissarissen heeft in de periode na 2009 uitgebreid gereflecteerd op het eigen functioneren. Een extern bureau heeft een evaluatie uitgevoerd naar het functioneren van de Raad in de periode voor 2009. De Raad van Commissarissen heeft er voor gekozen om haar verantwoordelijkheid te nemen voor de ontstane problemen in 2009. Niet door collectief op te stappen, maar door gezamenlijk met de (interim-)bestuurder de schouders onder de veranderingen te zetten. In 2010 trad een nieuwe voorzitter aan. Afgesproken is om geen herbenoemingen te laten plaatsvinden, zodat over circa twee jaar de Raad van Commissarissen geheel vernieuwd zal zijn.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de door de corporatie ingevulde prestatietabel.

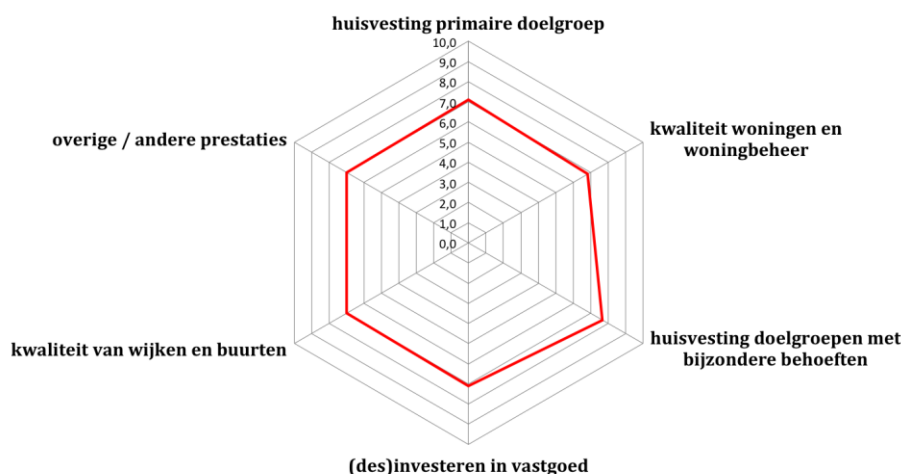
De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd, is weergegeven in een van de bijlagen.

3 Presteren naar Ambities

3.1 Ambities De Key

In dit hoofdstuk worden de prestaties van De Key gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2008-2011. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn *De Koers van De Key* (2007), *Stad in Beweging, beweging in de stad* (2008) en het *Strategisch Beleidsplan 2010-2014* (2010 en update 2011).

3.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



3.3 Beoordeling visitatiecommissie

In de visitatieperiode hebben de ambities van De Key een belangrijke wijziging ondergaan. Was in de periode tot 2010 groei en expansie het adagium, in 2010 is een heroriëntatie uitgevoerd met als gevolg een sterke vermindering van de nieuwbouwportefeuille en een sterke focus op de sociale voorraad en het beheer daarvan. De ambities van De Key komen in belangrijke mate overeen met de afspraken die met de gemeenten zijn gemaakt. Ook de bijgestelde ambities van De Key matchen goed met de afspraken die met de gemeenten zijn gemaakt.

3.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

Beschikbaarheid

De Key had tot en met 2009 de ambitie actief te zijn in de regio en te groeien (zonder dat hier een kwantitatieve norm voor was vastgesteld). Het bezit bevond zich in Amsterdam, Diemen, Hillegom en De Bilt. In 2008 vond de fusie met de Zandvoortse woningbouwvereniging Eendracht Maakt Macht (EMM) plaats. Hierdoor werd het bezit van De Key met circa 2.700 woningen uitgebreid.

In 2010 heeft De Key de keuze gemaakt zich te richten op de gemeenten Amsterdam, Zandvoort en Diemen. De positie in Almere wordt nog open gehouden. Het bezit in Hillegom, Bloemendaal en De Bilt zal worden afgestoten.

In de periode 2008 t/m 2011 is het bezit van De Key gegroeid: met 157 woningen, 329 niet-woningen en 196 woningen in beheer. Per 1 januari 2012 kwamen hier nog bijna 2.500

woningen bij door de ontmanteling van Far West (tot die datum was een deel van de woningen van Far West in beheer bij De Key).

In Amsterdam is de ambitie van De Key zich te houden aan de aanbiedingsafspraken. In Diemen is de ambitie om studentenwoningen toe te voegen aan de voorraad en de sociale voorraad te behouden. In Zandvoort is de ambitie van De Key om de sociale huurvoorraad te consolideren (met een minimum van 2.500 woningen).

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel beschikbaarheid met een 7. De Key voldoet aan haar eigen ambities.

Woningtoewijzing en doorstroming

passend toewijzen

De ambitie van De Key is om in Amsterdam te voldoen aan de aanbiedingsafspraken. Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat minimaal 65% van de vrijkomende woningen toegewezen wordt aan de primaire doelgroep en minimaal 85% aan inkomens tot de voormalige ziekenfondsgrens. In de jaren 2008 t/m 2010 is aan deze afspraak voldaan. In 2011 moest, op basis van Europese wetgeving, minimaal 90% aan inkomens tot 33.614 worden verhuurd. Met het percentage van 97% is aan deze afspraak ruimschoots voldaan.

Voor het bezit in Zandvoort en Diemen had De Key geen specifieke ambities over de woningtoewijzing in de periode 2008-2010. De toewijzing in Diemen is opgenomen in de cijfers met betrekking tot Amsterdam. De ambities werden daar gehaald.

Uit het CIP kan worden afgeleid dat De Key voor betreft het totale bezit in de jaren 2008 t/m 2010 respectievelijk 79%, 82% en 91% passend heeft toegewezen.

Uiteraard moet ook in Zandvoort en Diemen vanaf begin 2011 90% toegewezen worden aan inkomens onder de 33.614 euro. Daar heeft De Key aan ruimschoots voldaan met 97%.

De visitatiecommissie beoordeelt passend toewijzen met een 8, vanwege de hoge score van 97%.

tegengaan woonfraude

Voor Amsterdam en Diemen heeft De Key concrete ambities geformuleerd over het aantal zaken woonfraude dat opgepakt wordt. De realisatie is conform ambitie.

In Zandvoort is naar aanleiding van onderzoek geconstateerd dat woonfraude nauwelijks voorkomt. De ambitie is om, indien nodig, adequaat te reageren op signalen.

De visitatiecommissie beoordeelt tegengaan woonfraude met een 7.

keuzevrijheid

De ambitie van De Key is om bewoners van Amsterdam en de regio zoveel mogelijk keuzevrijheid aan te bieden. Dit wil zij realiseren door een optimale wisselwerking te stimuleren tussen de stad en de regio, particulier opdrachtgeverschap te ondersteunen en nieuwe woonmilieus realiseren.

De Key streeft er naar in alle gebieden waar zij werkzaam is haar woningbezit zo gevarieerd mogelijk te houden. Met name voor de primaire doelgroep wordt keuzevrijheid gezocht door het ontwikkelen van nieuwe producten. Een goed voorbeeld hiervan is het project van circa 300 woningen in Almere 'Ik Bouw Betaalbaar in Almere'. Dit wordt nader beschreven bij bevorderen eigen woningbezit.

In Zandvoort is de ambitie om de 30% vrije beleidsruimte in de woningtoewijzing maximaal te benutten voor een optimale match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. In de jaren 2008 t/m 2011 is in 94 gevallen van deze beleidsruimte gebruik gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt keuzevrijheid met een 7.

wachttijst

De wachttijd in Amsterdam is lang. Via de aanbiedingsafspraken wordt geprobeerd de juiste woningen bij de juiste doelgroep te krijgen. De ambities van De Key sluiten op dit onderdeel volledig aan op de praktijk.

In Diemen en Zandvoort heeft De Key geen specifieke ambities over wachttijden gemaakt. In Zandvoort liggen de wachttijden voor woningen van De Key iets onder het gemiddelde in de regio. De visitatiecommissie beoordeelt wachttijst met een 7.

leegstand

De Key heeft jaarlijks kwantitatieve ambities over de maximale hoogte van de huurderving voor de sociale huur. Hierbij is geen onderscheid gemaakt naar soorten leegstand. In alle jaren (2008 tot en met 2011) was de realisatie van de huurderving onder de doelstelling. De visitatiecommissie beoordeelt leegstand met een 7.

maatregelen specifieke doelgroepen

De ambitie van De Key is om extra inspanningen te leveren voor specifieke zwakke doelgroepen. Zij werkt hiervoor samen met maatschappelijke instellingen en zet hiervoor zowel directe bemiddeling als vrije beleidsruimte in Amsterdam in (maximaal 5%).

Het aantal woningen dat in 2008-2011 is toegewezen via deze regelingen is in absolute en procentuele zin sterk afgenomen. De 5% vrije beleidsruimte wordt niet geheel gebruikt (3% in 2008, 2009 en 2011, 2% in 2010). Het percentage directe bemiddeling is hoger. Totaal betreft het in 2008 12%, 2009 13,7%, 2010 7,9% en in 2011 5,8% van de toewijzingen. De Key maakt haar eigen ambitie waar door daar waar nodig gebruik te maken van deze regelingen en blijft binnen de afspraken over de omvang.

In Diemen is de ambitie te voldoen aan de gemaakte prestatieafspraken. Met Diemen is afgesproken minimaal 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan Diemenaren.

Woningen die geschikt zijn voor ouderen, worden aan Diemenaren boven de 55 jaar toegewezen. De Key heeft aan deze afspraken voldaan.

In Zandvoort is de ambitie te voldoen aan de afspraken over de toewijzing aan statushouders en dat specifieke aandacht wordt besteed aan de huisvesting van jongeren. Aan de eerste afspraak wordt voldaan. Over de tweede afspraak zijn geen realisatiecijfers beschikbaar. De visitatiecommissie beoordeelt maatregelen specifieke doelgroepen met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming met een 7,2.

Betaalbaarheid

huurprijsbeleid

De jaarlijkse huurverhogingen van De Key zijn conform de percentages die door het ministerie van BZK worden voorgeschreven. De ambitie van De Key is om met ingang van 2011 in haar werkgebied alle streefhuren op 100% van maximaal redelijk te brengen. In de periode daarvoor was het maximum in Amsterdam 98%. De Key hanteerde een gedifferentieerde toepassing per complex (dit gold ook voor Zandvoort).

Met de gemeente Amsterdam hebben de corporaties specifiek afgesproken dat jaarlijks minimaal 7.500 woningen onder de hoge aftoppingsgrens worden aangeboden en verhuurd. De Key voldoet ruimschoots aan deze afspraak met het verhuren van 774 sociale huurwoningen. Dit is exclusief de verhuringen voor short stay en studentenhuishuizing.

De visitatiecommissie beoordeelt het huurprijsbeleid met een 7.

huurinkomensverhouding

De ambitie van De Key is het realiseren van de afspraken in Amsterdam. Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat minimaal 65% van de vrijkomende woningen toegewezen wordt

aan de primaire doelgroep en minimaal 85% aan inkomens tot de voormalige ziekenfondsgrens. In de jaren 2008 t/m 2010 is aan deze afspraak voldaan. In 2011 moest, op basis van Europese wetgeving, minimaal 90% aan inkomens tot 33.614 worden verhuurd. Met het percentage van 97% in het hele werkgebied is aan deze afspraak ruimschoots voldaan.

Voor het bezit in de gemeente Zandvoort en Diemen zijn geen specifieke ambities geformuleerd over de periode 2008-2010. In 2011 golden daar uiteraard ook de Europese regels.

Uit het CIP kan worden afgeleid dat De Key voor betreft het totale bezit in de jaren 2008 t/m 2010 respectievelijk 79%, 82% en 91% passend heeft toegewezen.

De visitatiecommissie beoordeelt huurinkomensverhouding met een 8, vanwege de hoge score van 97% over 2011.

overige woonlasten

De Key heeft de ambitie een voortrekkersrol te vervullen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Zij zoekt daarin naar optimalisatie van de verhouding tussen kosten en opbrengsten. Uitgangspunt is dat de huurder niet duurder uit is.

Hoewel De Key diverse (kleine) projecten heeft uitgevoerd, is het de visitatiecommissie niet gebleken dat De Key een voortrekkersrol heeft vervuld. Het aantal en de omvang van de projecten staan niet in verhouding tot de omvang van het bezit van De Key.

De visitatiecommissie beoordeelt overige woonlasten met een 5.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel betaalbaarheid met een 6,7.

Bevorderen eigen woningbezit

verkoop

De verkoop ambitie van De Key was (opgenomen in de begroting) in 2008 249 woningen, in 2009 150 woningen, in 2010 167 woningen en in 2011 154 woningen. In de jaren 2008 en 2009 werd deze ambitie niet gehaald (respectievelijk 170 en 139 woningen, in de jaren 2010 en 2011 wel (respectievelijk 205 en 180 woningen). Gemiddeld over de hele periode heeft De Key de ambitie net niet helemaal gehaald (ambitie 720 woningen, realisatie 694 woningen). De afwijking blijft binnen een marge van 5%.

In Diemen was geen verkoopambitie en zijn geen woningen verkocht.

In Zandvoort is het aantal te verkopen woningen gemaximeerd op 80 in de periode 2008-2012.

De Key blijft binnen dit maximale aantal met 65 verkochte woningen.

De visitatiecommissie beoordeelt verkoop met een 7.

tussenvormen

Tussenvormen van huur-koop zijn in Amsterdam niet mogelijk vanwege de regelgeving rondom erfpacht. Hierover zijn ook geen ambities geformuleerd.

In Almere heeft De Key een bijzondere constructie ontwikkeld samen met de gemeente Almere in het kader van 'Ik Bouw Betaalbaar in Almere'. De algemene ambitie was om particulier opdrachtgeverschap ook bereikbaar te maken voor mensen met een laag inkomen. De Key nam de uitdaging van de gemeente aan om hier iets voor te ontwikkelen.

Dit project is in 2009 gestart door de gemeente Almere en De Key om particulier

opdrachtgeverschap bereikbaar te maken voor starters en de groep tot een modaal inkomen.

De regeling omvat een sociale koopconstructie die een eengezinswoning in een rij in particulier opdrachtgeverschap bereikbaar maakt voor inkomens tot modaal (€ 20.000-36.500). De kern

van de regeling is dat de VOF IbbA (waarin De Key en de gemeente Almere participeren) voor dat deel dat de kavelkoper niet zelf kan financieren een aandeel neemt in de waarde van de woning. Indien de kavelkoper door inkomensstijging in staat is een hoger deel van de waarde van de woning te financieren is hij daartoe verplicht. Bij verkoop wordt de opbrengst naar rato van het aandeel verdeeld tussen kavelkoper en VOF IbbA. De pilot omvat circa 300 kavels in

Almere Poort. Eind 2011 waren 293 kavels verkocht, 63 woningen opgeleverd, 124 woningen in aanbouw en 106 woningen in ontwikkeling.

De visitatiecommissie beoordeelt tussenvormen met een 8 vanwege het bijzondere en innovatieve karakter van het project in Almere.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bevorderen eigen woningbezit met een 7,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesten primaire doelgroep met een 7,1:

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7,2
Betaalbaarheid	6,7
Bevorderen eigen woningbezit	7,5
Oordeel	7,1

3.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

prijskwaliteitverhouding

De ambitie van De Key is om de prijs zoveel mogelijk in evenwicht te brengen met de kwaliteit. Dat betekent in Amsterdam, Diemen en Zandvoort dat de huren met ingang van 2011 bij mutatie naar 100% van maximaal redelijk gaan, tenzij er redenen zijn hier van af te wijken. Van de mutaties in 2011 is 70% van de huurprijs naar 98% of hoger gegaan. Dit betreft echter maar een gedeelte van 2011 omdat het beleid gedurende het jaar is ingegaan. Indien het mogelijk is worden woningen op basis van het aantal WWS-punten geliberaliseerd.

In de periode 2008-2010 waren er geen specifieke ambities geformuleerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel prijskwaliteitverhouding daarom niet.

conditie en onderhoudstoestand

De ambitie van De Key is een actief onderhoudsbeleid te voeren op basis van technische meerjarenplannen, waarbij veiligheid en gezondheid centraal staan. De onderhoudsbegroting is in de jaren 2008 t/m 2010 gerealiseerd. In 2011 niet.

De ambitie is om 1 reparatieverzoek per woning per jaar te hebben. Hierover komen pas in de loop van 2012 cijfers beschikbaar.

De Key heeft gedurende de visitatieperiode zowel projectmatig woningen 'opgeplust' als bij mutatie. In 2009 bleek dat woningen die 'opgeplust' zouden kunnen worden, ook onder handen zijn genomen zijn. Daarmee is de ambitie vervuld.

In Zandvoort was de ambitie om circa 350 woningen tot 2012 op basiskwaliteit te brengen.

Deze ambitie heeft De Key met 399 woningen ruimschoots gehaald.

In Diemen zijn geen ambities geformuleerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel conditie en onderhoudsbegroting met een 7,5 vanwege de extra prestatie in Zandvoort (49 woningen meer dan de ambitie).

tevredenheid over de woning

De Key heeft geen ambities geformuleerd over de tevredenheid van de huurders over de woning. Er is slechts één onderzoek uitgevoerd in de visitatieperiode in één complex. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningkwaliteit met een 7,5.

Kwaliteit dienstverlening

De ambitie van De Key is om een 7 voor de klanttevredenheid te scoren. De Key voert metingen onder huurders uit voor de processen nieuwe huurders, vertrokken huurders, reparatieverzoeken, contractonderhoud en nieuwe huurders studentenhuisvesting. Het gemiddelde over alle processen is een 7 in de periode 2008-2011. Twee onderdelen scoren net iets onder de 7: reparatieverzoeken en nieuwe huurders studentenhuisvesting. Het gemiddelde van een 7 is voor de visitatiecommissie bepalend voor de score op dit onderdeel.

De ambitie om voor de vestiging Zandvoort het KWH-label te halen is gerealiseerd in 2011.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel kwaliteit dienstverlening met een 7.

Energie en duurzaamheid

In de periode 2008-2010 De Key heeft de ambitie geformuleerd een voortrekkersrol te vervullen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. De Key heeft diverse projecten uitgevoerd en enkele prijzen gewonnen. Het is de visitatiecommissie echter niet gebleken dat De Key een voortrekkersrol heeft vervuld.

In 2011 heeft De Key een nieuwe de ambitie geformuleerd om tot 2015 voor minimaal 1.800 woningen een verbetering van 2 labelstappen te realiseren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6, De Key heeft haar ambitie om een voortrekker te zijn, niet waargemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer met een 6,8:

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7,5
Kwaliteit dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	6
Oordeel	6,8

3.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De ambitie van De Key is: 'Ons ideaalbeeld zijn wijken voor iedereen, wijken met een hoog serviceniveau waar ouderen en gehandicapten goed kunnen wonen, maar waar de rest van de bevolking ook profiteert van extra voorzieningen. Dit concept noemen we de 'woonservicebuurt' en willen we toepassen op onze buurtgerichte aanpakken in Czaar Peterbuurt, Spaarndammerbuurt, Dapperbuurt en Jeruzalem.' (Strategisch Plan Wonen & Zorg).

In de Dapperbuurt is met zorginstelling Cordaan afgesproken dat het zorgcentrum De Gooyer gerenoveerd zal gaan worden (start in 2012). In verschillende complexen zijn de woningen geschikt gemaakt voor ouderen.

In de Spaarndammerbuurt worden 71 levensloopbestendige woningen aan de voorraad toegevoegd door het plaatsen van een lift en galerijen. In 2009 is het Sociaal Medisch Centrum geopend. In 2010 is de renovatie gestart van 2 complexen (toevoegen lift en galerijen).

In de Czaar Peterbuurt is in 2011 het project De Keyzer opgeleverd. Het complex bevat een dienstencentrum, kleinschalige groepswoningen en 68 woningen.

Naast de activiteiten in de woonservicebuurten zijn op diverse andere locaties projecten uitgevoerd met als doel mensen langer zelfstandig te laten wonen. Zo zijn veel woningen 'opgeplust'.

In Diemen is de ambitie dat medewerking wordt verleend als senioren kleiner willen wonen. In het bezit van De Key heeft zich dit in de visitatieperiode niet voorgedaan.

In Zandvoort is de ambitie dat het aantal voor senioren gelabelde woningen (189) in stand blijft. Waar mogelijk worden nieuwe projecten toegevoegd. De Key heeft de labeling in stand gehouden en in 2009 het nieuwbouwproject Darwinhof opgeleverd (63 levensloopbestendige woningen). De Blauwe Flat (38 woningen) wordt bij mutatie levensloopbestendig gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte met een 7.

Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)

Op dit terrein heeft De Key geen specifieke ambities geformuleerd. In Amsterdam is de algemene ambitie dat De Key (evenals de andere woningcorporaties) een extra inspanning levert voor bijzondere groepen als gehandicapten. Van de nieuwbouw is minimaal 80% geschikt voor mensen met een beperking.

De Key heeft diverse projecten op dit gebied gerealiseerd in samenwerking met zorgpartijen, waaronder afspraken over de verhuur aan bewoners met een beperking, inclusief de ondersteuning bij het huurdersonderhoud.

In Diemen is de ambitie dat vrijkomende sociale zorgwoningen via directe bemiddeling worden toegewezen aan Diemenaren met een zorgindicatie. De Key heeft aan deze ambitie voldaan. De Key heeft in 2007 twee landgoederen aangekocht, Landlust in Diemen en Klarenbeek aan de Amstel. Na een grondige renovatie krijgen deze landgoederen een zorgfunctie in de vorm van dagbesteding. De plannen hiervoor worden samen met zorginstelling Cordaan uitgewerkt. In 2010 zijn de contracten getekend. Op Landlust komen in ieder geval 24 cliënten van Cordaan te wonen.

In Zandvoort is de ambitie om de 8sprong te realiseren (nieuwbouw in het centrum voor mensen met een beperking) en de ombouw van een hotel tot 19 appartementen voor zorgaanbieder Nieuw Unicum. De 8sprong is opgeleverd (8 woningen voor jongeren met verstandelijke beperking, realisatie 2008) en het hotel is omgezet naar 19 appartementen (realisatie 2010).

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking met een 8, vanwege met name het innovatieve en vernieuwende karakter van het zorgboerderijconcept.

Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

In Amsterdam is de ambitie van De Key zich in te zetten op preventie en herstel bij de huisvesting van kwetsbare groepen. Zij doet dit door huisuitzettingen te voorkomen en huisvesting voor deze groepen beschikbaar te stellen (uitstroom uit maatschappelijke opvang en GGZ). De Key heeft in 2008 een project gerealiseerd met 60 tijdelijke wooneenheden voor het Leger des Heils.

Een bijzonder project dat De Key in de visitatieperiode heeft uitgevoerd is Skaeve Huse. Dit was een experiment voor een tijdelijke woonvoorziening voor mensen met een ongewone leefwijze. Bewoners zijn vanwege hun woongedrag niet te huisvesten in een reguliere woonsituatie, maar ook niet in een instelling voor maatschappelijke opvang. Het project bestond uit 6 containers; waarvan één bestemd voor de woonbegeleiding. Bewoners kregen een nieuw huur- en woonbegeleidingscontract van HVO Querido. HVO huurde de containers van De Key. De Skaeve Huse hebben gefunctioneerd van 2008 tot eind 2009. De Skaeve Huse waren voor maximaal vijf jaar gebouwd op een terrein dat wacht op een toekomstige woonbestemming. Het experiment met de Skaeve Huse in Amsterdam heeft een reductie van overlast opgeleverd. In

verband met wegebouwplannen van het stadsdeel moesten de Skaeve Huse aan de Houthavens twee jaar na bewoning al weer weg. In verband met de hoge kosten van de verplaatsing van de containers is in 2009 besloten het experiment niet verder voort te zetten. In Diemen is een begeleid wonenproject gerealiseerd voor psychotische jongeren. Ook is in Diemen een project voor tijdelijk verblijf gerealiseerd voor werknemers uit Midden- en Oost Europa (150 bedden).

In Amsterdam heeft De Key een specifieke ambitie voor studentenhuisvesting. Diverse maatregelen moeten de doorstroming bevorderen en meer wooneenheden aan de woningvoorraad toevoegen (= de ambitie). De Key heeft bijna 7.000 wooneenheden voor studenten in haar portefeuille. In de periode 2008-2011 zijn onder andere de volgende projecten gerealiseerd: 500 tijdelijke wooneenheden in Bergwijckpark, 60 eenheden in Overamstelbuurt, verlenging van de tijdelijke huisvesting aan de Wenckebachweg (1.000 eenheden), 335 tijdelijke eenheden op het Zeeburgereiland, verlening tijdelijke eenheden Houthavens (bijna 800 woningen) en de realisatie van 170 studentenwoningen aan de Stramanweg.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben met een 8 met name vanwege de inspanning om tot de Skaeve Huse te komen.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7,7:

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	Beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	8
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8
Oordeel	7,7

3.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

Nieuwbouw

De ambitie van De Key was om in de periode 2008 t/m 2011 4.418 nieuwe woningen te bouwen (CIP). De realisatiecijfers (CIP) geven aan dat hiervan 3.130 zijn gerealiseerd. Dit zijn 1.288 minder dan gepland (71% van de ambitie).

Uit de CIP-rapportage blijkt dat De Key de afgelopen weliswaar haar eigen ambities niet heeft gehaald, maar wel positief scoort in vergelijking met het landelijk gemiddelde.

De Key heeft voor diverse projecten (zowel nieuwbouw als ingrijpende renovatie) architectuurprijzen gewonnen (2 prijzen in 2009, 1 in 2010 en 4 in 2011). Dit geeft aan dat de kwaliteit van de projecten van De Key hoog is. Ook is De Key nog voor meerdere projecten voor een prijs genomineerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel nieuwbouw met een 5. De Key heeft haar eigen ambities niet gehaald. Op basis van de meetschaal betekent dit een 5.

Sloop

De ambitie voor sloop is gerealiseerd door De Key (prognose en realisatie in CIP) in de periode 2008-2011 (voornemen om 444 te slopen, 538 gerealiseerd).

In Zandvoort was de ambitie 24 woningen te slopen. Dit is gerealiseerd in 2011. Ook is er een ambitie circa 35 woningen samen te voegen (duplexwoningen). Hiervan zijn er tot en met 2011 16 woningen gerealiseerd.

In Diemen zijn geen sloopambities.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sloop en samenvoeging met een 9.

Verkoop

De verkoop ambitie van De Key was (opgenomen in de begroting) in 2008 249 woningen, in 2009 150 woningen, in 2010 167 woningen en in 2011 154 woningen. In de jaren 2008 en 2009 werd deze ambitie niet gehaald (respectievelijk 170 en 139 woningen, in de jaren 2010 en 2011 wel (respectievelijk 205 en 180 woningen). Gemiddeld over de hele periode heeft De Key de ambitie net niet helemaal gehaald (ambitie 720 woningen, realisatie 694 woningen).

In Diemen is geen verkoopambitie en zijn geen woningen verkocht.

In Zandvoort is het aantal te verkopen woningen gemaximeerd op 80 in de periode 2008-2012.

De Key blijft binnen dit aantal (65 woningen verkocht).

De visitatiecommissie beoordeelt verkoop met een 7.

Verbetering bestaand bezit

De ambitie van De Key, geformuleerd in 2008, was om in de visitatieperiode 1.629 woningen te transformeren (ingrijpend te renoveren). In de periode 2008 t/m 2011 is dit voor 1.657 woningen uitgevoerd. Dit is 2% meer dan de ambitie.

De bestaande voorraad in Amsterdam moet ook zo worden aangepast dat mensen zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Hier zijn geen aantallen voor geformuleerd. De Key heeft gedurende de visitatieperiode zowel projectmatig woningen 'opgeplust' als bij mutatie. In 2009 bleek dat woningen die 'opgeplust' zouden kunnen worden, ook daadwerkelijk zijn aangepakt.

In Diemen zijn geen afspraken gemaakt over de verbetering van het bestaande bezit.

In Zandvoort was de ambitie om circa 350 woningen tot 2012 op basiskwaliteit te brengen.

Deze ambitie heeft De Key met 399 woningen ruimschoots waargemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verbetering bestaand bezit met een 7,5 vanwege de extra inspanning in Zandvoort.

Maatschappelijk vastgoed

De ambitie van De Key was om niet alleen in woningen te investeren maar ook in maatschappelijk vastgoed zoals zorgvastgoed, (brede) scholen, buurtvoorzieningen en broedplaatsen. Daarnaast ook in commercieel vastgoed.

In de periode 2008 t/m 2011 heeft De Key diverse nieuwe projecten gerealiseerd, naast de projecten die al in de periode voor 2008 gerealiseerd waren. Dit betreft onder andere het gezondheidscentrum Spaarndammerbuurt, de Jan Maijenschool en de vrouwenopvang.

In Zandvoort en Diemen zijn geen specifieke ambities geformuleerd voor maatschappelijk vastgoed. In Zandvoort is onder andere een Thomashuis gerealiseerd en een Multifunctionele Accommodatie met dagopvang en huisvesting voor de welzijnsinstelling. In Diemen bijvoorbeeld in combinatie met ouderenwoningen een dienstencentrum.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel maatschappelijk vastgoed met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 7,1:

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	5
Sloop	9
Verkoop	7
Verbetering bestaand bezit	7,5
Maatschappelijk vastgoed	7
Oordeel	7,1

3.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

Leefbaarheid

In Amsterdam is de ambitie van De Key om te voldoen aan de afspraken die gemaakt zijn: de corporaties realiseren nieuwbouw, investeren in vernieuwing van hun bezit, in beheer en in *leefbaarheid*. Zo wordt vormgegeven aan de stedelijke vernieuwing (prestatieafspraken 2007-2011). In de prestatieafspraken 2011-2014 wordt geconstateerd dat de cijfers die bewoners aan hun buurten geven gestaag gestegen zijn. Gemiddeld is sprake van een 7,3. Partijen spraken af dat cijfer minimaal te willen behouden.

Uit de vele projecten die De Key doet, in samenhang met de omvang van haar bezit in de diverse wijken en buurten, heeft de visitatiecommissie de indruk gekregen dat De Key aan haar ambitie voldoet. De afspraken die gezamenlijk gemaakt zijn vormen voor De Key de ambitie en die worden nagekomen.

In Diemen is de ambitie zich in te zetten voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. De Key heeft hiervoor een wijkbeheerder in Diemen aangesteld, die daar samen met de bewoners voor zorgt.

In Zandvoort is de ambitie dat partijen hun eigen verantwoordelijkheid nemen en acties ondernemen als de situatie daar om vraagt. De Key heeft in één complex videobewaking aangebracht. Dit heeft de leefbaarheid van het complex verbeterd. Ook zijn kinderen 'opgeleid' tot PortiekPortiers en diverse wijkactiviteiten georganiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel leefbaarheid met een 7.

Vitale buurten en wijken

In Amsterdam zijn vijf Vogelaarwijken aangewezen. De Key heeft bezit in vier van deze wijken. In deze wijken wordt volgens stedelijke afspraken, de zogenaamde Wijkaanpak gevolgd. Dit is ook de ambitie van De Key. De Key participeert met name in de buurtgerichte aanpak in de Spaarndammerbuurt, de Dapperbuurt en de Swammerdambuurt. In de Vogelaarwijken worden tal van projecten en activiteiten uitgevoerd. De Key voldoet door de actieve deelname aan de wijkaanpak aan haar eigen ambities.

Uit een gezamenlijk initiatief van Rochdale, Stadgenoot en De Key is in 2000 de vereniging Far West ontstaan. Far West kreeg de status van toegelaten instelling. De doelstelling was om in de Westelijke Tuinsteden de stadsvernieuwing vorm te geven voor gezamenlijke rekening en risico. Via Far West heeft tot en met 2011 1.400 nieuwe woningen gebouwd en 1.000 woningen gerenoveerd (totale investering van circa 450 miljoen). Far West was ook actief in de wijkaanpak. In totaal werden bij Far West 10.000 woningen en 1.000 bedrijfsruimten ingebracht. De Key bracht 3.749 vhe's in Far West. In oktober 2010 hebben de deelnemers aan Far West besloten de samenwerking te beëindigen en begin 2012 het door de drie corporaties ingebrachte bezit te verdelen. De visitatiecommissie heeft Far West niet in haar beoordeling

meegenomen. De start was ruim voor de visitatieperiode en Far West is een zelfstandige toegelaten instelling, die in 2010 is gevisiteerd.

Zowel voor het bezit in Diemen als in Zandvoort zijn geen specifieke ambities geformuleerd. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel vitale buurten en wijken met een 7.

Sociale stijging en emancipatie

De ambitie van De Key is om deel te nemen aan diverse leerwerkprojecten en andere initiatieven. Via verschillende projecten is hier invulling aan gegeven. Een mooi voorbeeld hiervan is JINC. Via deze organisatie wordt jongeren de gelegenheid gegeven zich te oriënteren op de arbeidsmarkt. Dit gebeurt onder andere door korte stages aan te bieden. De Key is één van de mede-initiatiefnemers van deze vereniging en nog steeds actief lid.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sociale stijging en emancipatie met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten met een 7:

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7
Vitale buurten en wijken	7
Sociale stijging en emancipatie	7
Oordeel	7

3.3.6 Overige ambities en prestaties

Een bijzondere ambitie van De Key was om bij de ontvlechting van het vastgoedfonds Lieven De Key te voorkomen dat de toenmalige deelnemer Centrada in de problemen zou komen. Daarom wordt aan Centrada een collegiale lening verstrekt.

De visitatiecommissie beoordeelt overige ambities en prestaties met een 7.

3.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties

Presteren naar Ambitie	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten primaire doelgroep	7,1
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,7
(des)Investeren in vastgoed	7,1
Kwaliteit wijken en buurten	7
Overige / andere prestaties	7
Oordeel	7,1

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,1 op presteren naar ambities.

4 Presteren naar Opgaven

4.1 Opgaven werkgebied en prestatie De Key

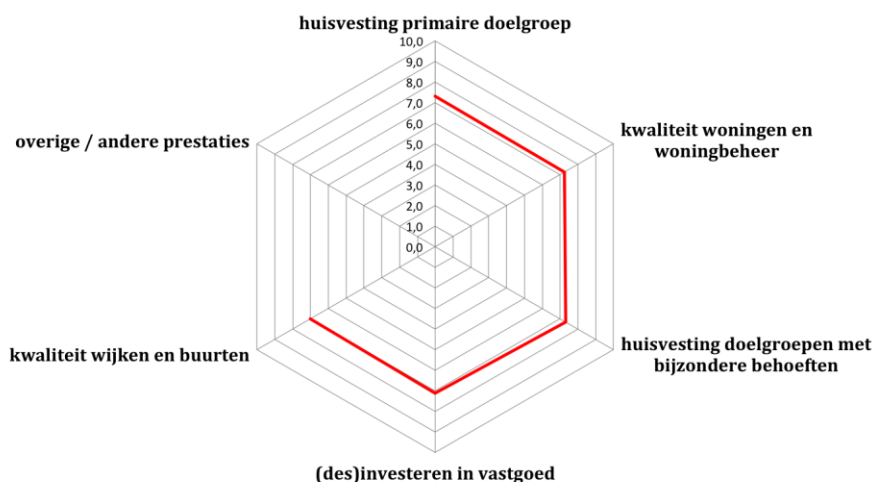
In dit hoofdstuk worden de prestaties van De Key gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2008-2011. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn de prestatieafspraken met de gemeenten Amsterdam, Zandvoort en Diemen.

In Amsterdam zijn de afspraken voor de periode 2007-2010 vastgelegd in 'Bouwen aan de Stad'. Deze afspraken zijn verder uitgewerkt in de 'Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007-2010' die ook door de stadsdelen en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn onderschreven. Voor de periode 2011-2014 zijn nieuwe afspraken gemaakt ('Bouwen aan de Stad II'). De taakstellingen gelden voor alle corporaties samen. Er is geen taakstelling per individuele corporatie. Daar waar mogelijk heeft de visitatiecommissie haar beoordeling over de prestaties van De Key gekoppeld aan de omvang van het bezit in relatie tot het totale corporatiebezit in Amsterdam (dit is ongeveer 14% over de visitatieperiode).

De afspraken met de gemeente Zandvoort zijn vastgelegd in 'Prestatieafspraken Wonen in Zandvoort 2008-2012'. Voor Diemen gelden de 'Afspraken Gemeente Diemen – Woonstichting De Key (2008-2012)' als belangrijkste referentiekader.

Op specifieke onderdelen zijn ook afspraken met andere partijen gemaakt. Deze zijn in de prestatietabel zichtbaar gemaakt.

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

4.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep

Beschikbaarheid

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat met ingang van 2007 geen afspraken meer gemaakt worden over de kernvoorraad in absolute zin, maar dat gewerkt wordt met aanbiedingsafspraken. Afhankelijk van het aantal woningen dat ter verhuur kan worden aangeboden, moeten hetzij absolute aantallen, hetzij een bepaald percentage verhuurd worden aan de primaire doelgroep en mensen met inkomen tot voormalige ziekenfondsgrens. De corporaties in Amsterdam hebben zich aan deze afspraken gehouden in de periode t/m 2011.

In Zandvoort is afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen zal krimpen naar circa 2.460 in 2012. Deze afname was ultimo 2011 nog niet gerealiseerd (ultimo 2011 bestond het bezit van De Key in Zandvoort uit 2.736 woningen en 382 niet-woningen).

Het sociale woningbezit in Diemen zal minimaal op hetzelfde niveau blijven en waar mogelijk uitgebreid worden. Deze opgave is gerealiseerd door woningen voor studenten toe te voegen aan de voorraad.

Met de overige gemeenten (Hillegom, De Bilt en Bloemendaal) zijn geen afspraken gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel beschikbaarheid met een 7.

Woningtoewijzing en doorstroming

passend toewijzen

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat minimaal 65% van de vrijkomende woningen toegewezen wordt aan de primaire doelgroep en minimaal 85% aan inkomens tot de voormalige ziekenfondsgrens. In de jaren 2008 t/m 2010 is aan deze afspraak voldaan.

Voor het bezit in Zandvoort en Diemen had De Key geen specifieke afspraken over de woningtoewijzing in de periode 2008-2010. De toewijzing in Diemen is opgenomen in de cijfers met betrekking tot Amsterdam. De ambities werden daar gehaald.

Uit het CIP kan worden afgeleid dat De Key voor betreft het totale bezit in de jaren 2008 t/m 2010 respectievelijk 79%, 82% en 91% passend heeft toegewezen.

In 2011 moest, op basis van Europese wetgeving, minimaal 90% aan inkomens tot 33.614 worden verhuurd. Dit geldt uiteraard zowel voor de verhuringen in Amsterdam, Diemen als Zandvoort. Met het percentage van 97% is aan deze afspraak ruimschoots voldaan.

De visitatiecommissie beoordeelt passend toewijzen met een 8.

tegengaan woonfraude

In Amsterdam is het convenant Doorzon (2008-2011) door De Key ondertekend (samen met de gemeente Amsterdam, de politie Amsterdam en alle andere woningcorporaties) om crimineel woninggebruik tegen te gaan. Daarnaast zijn afspraken gemaakt via de raamovereenkomst Zoeklicht om woonfraude te bestrijden. Deze overeenkomst is getekend door Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de gemeente Amsterdam, de politie Amsterdam, de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Vereniging Vastgoed Belang.

Ook in Diemen is een convenant Doorzon afgesloten. De Key werkt volledig mee aan de onderzoeken die uit de afspraken van deze overeenkomsten voortvloeien. Het aantal zaken is jaarlijks circa 1.500-2.000. Dit leidt jaarlijks tot 200-300 huuropzeggingen (Amsterdam en Diemen).

In Zandvoort is naar aanleiding van onderzoek geconstateerd dat woonfraude nauwelijks aanwezig is. Indien nodig wordt adequaat gereageerd op signalen.

De visitatiecommissie beoordeelt tegengaan woonfraude met een 7.

keuzevrijheid

Met de gemeente Amsterdam zijn geen specifieke afspraken gemaakt over keuzevrijheid. In algemene zin is afgesproken dat partijen streven naar een 'ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden op de woningmarkt'. De Key probeert haar woningbezit zo gevarieerd mogelijk te houden, in alle gebieden waar zij werkzaam is. Met name voor de primaire doelgroep wordt keuzevrijheid gezocht door het ontwikkelen van nieuwe producten. Een goed en bijzonder voorbeeld hiervan is het project van circa 300 woningen in Almere 'Ik Bouw Betaalbaar in Almere' (dit wordt beschreven bij bevorderen eigen woningbezit).

In Zandvoort en Diemen zijn geen afspraken over keuzevrijheid gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt keuzevrijheid met een 7.

wachttijst

De wachttijd in Amsterdam is lang. Via de aanbiedingsafspraken wordt geprobeerd de juiste woningen bij de juiste doelgroep te krijgen. Door monitoring wordt bijgehouden hoe de verschillende doelgroepen bediend worden en of dit tot wijziging in de aanbiedingsafspraken moet leiden (door middel van labeling). De Key doet hier volledig aan mee.

In Diemen en Zandvoort zijn geen specifieke afspraken over wachttijden gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt wachttijst met een 7.

leegstand

In Amsterdam is afgesproken leegstand 'zo laag mogelijk te houden'. De Key heeft jaarlijks kwantitatieve doelstellingen geformuleerd over de maximale hoogte van de huurdering voor de sociale huur. Hierbij is geen onderscheid gemaakt naar soorten leegstand. In alle jaren (2008 tot en met 2011) was de realisatie van de huurdering onder de doelstelling.

Met Zandvoort en Diemen zijn hier geen afspraken over gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt leegstand met een 7.

maatregelen specifieke doelgroepen

Met Amsterdam is afgesproken dat in de periode 2007 – 2011 minstens 2.500 grote woningen worden aangeboden, waarvan de helft onder de hoge aftoppingsgrens. In de periode 2007-2010 hebben de corporaties daar 1.901 van gerealiseerd. Wel is 50% hiervan onder de hoge aftoppingsgrens toegewezen. Over 2011 zijn nog geen cijfers beschikbaar. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie deze specifieke afspraak niet.

Tevens is afgesproken dat nog resterende stadsvernieuwingsurgente met voorrang worden gehuisvest. Gezien de huidige temporisering van projecten verloopt dit moeizaam. Zo is bijvoorbeeld een nieuwbouwproject stopgezet terwijl de voormalige bewoners wel urgente zijn geworden die met voorrang teruggeplaatst zouden worden.

Voor overige doelgroepen mag De Key maximaal 5% van de vrijkomende woningen zelf toewijzen. De Key is binnen dit maximum gebleven met respectievelijk 3%, 3%, 2% en 3%.

Met Diemen is afgesproken minimaal 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan Diemenaren. Woningen die geschikt zijn voor ouderen, worden aan Diemenaren boven de 55 jaar toegewezen. De Key heeft aan deze afspraken voldaan.

In Zandvoort is afgesproken dat De Key voldoet aan de afspraken over de toewijzing aan statushouders en dat specifieke aandacht wordt besteed aan de huisvesting van jongeren. Aan de eerste afspraak wordt voldaan. Over de tweede afspraak zijn geen realisatiecijfers beschikbaar.

De visitatiecommissie beoordeelt maatregelen specifieke doelgroepen met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming met een 7,2.

Betaalbaarheid

huurprijsbeleid

De huurverhogingen van De Key zijn conform de percentages die door het ministerie van BZK worden voorgeschreven. Met Amsterdam is afgesproken dat jaarlijks minimaal 7.500 woningen onder de hoge aftoppingsgrens worden aangeboden en verhuurd. De Key voldoet ruimschoots aan deze afspraak met het verhuren van 774 sociale huurwoningen. Dit is exclusief short stay en studentenhuurvesting.

In Zandvoort en Diemen zijn geen specifieke afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid.

De visitatiecommissie beoordeelt het huurprijsbeleid met een 7.

huurinkomensverhouding

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat minimaal 65% van de vrijkomende woningen toegewezen wordt aan de primaire doelgroep en minimaal 85% aan inkomens tot de voormalige ziekenfondsgrens. In de jaren 2008 t/m 2010 is aan deze afspraak voldaan.

Voor het bezit in Zandvoort en Diemen had De Key geen specifieke afspraken in de periode 2008-2010. De toewijzing in Diemen is opgenomen in de cijfers met betrekking tot Amsterdam. De afspraken werden daar gehaald.

Uit het CIP kan worden afgeleid dat De Key voor betreft het totale bezit in de jaren 2008 t/m 2010 respectievelijk 79%, 82% en 91% passend heeft toegewezen. In 2011 moest, op basis van Europese wetgeving, minimaal 90% aan inkomens tot 33.614 worden verhuurd. Dit geldt uiteraard zowel voor de verhuringen in Amsterdam, Diemen als Zandvoort. Met het percentage van 97% is aan deze afspraak ruimschoots voldaan.

De visitatiecommissie beoordeelt huurinkomensverhouding met een 8.

overige woonlasten

Zowel in Amsterdam, Zandvoort als Diemen zijn geen afspraken gemaakt over overige woonlasten. Alhoewel De Key diverse projecten heeft uitgevoerd om met name energielasten te verlagen, beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel betaalbaarheid met een 7,5.

Bevorderen eigen woningbezit

verkoop

In Amsterdam zijn over de periode 2008-2011 geen afspraken gemaakt over de omvang van te verkopen bestaand bezit. Wel is afgesproken dat 50% van de te verkopen woningen beschikbaar moet zijn voor de inkomens tot 1,5 modaal. Hier hebben de corporaties zich met 65% goed aangehouden. De Key heeft van haar verkochte sociale huurwoningen 78% aan deze doelgroep verkocht.

In Diemen is afgesproken dat De Key geen sociale huurwoningen verkoopt. Hier heeft De Key zich aan gehouden.

In Zandvoort is het aantal te verkopen woningen gemaximeerd op 80 in de periode 2008-2012. De Key blijft binnen dit aantal (65 woningen verkocht).

De visitatiecommissie beoordeelt verkoop met een 7.

tussenvormen

Tussenvormen van huur-koop zijn in Amsterdam niet mogelijk vanwege de regelgeving rondom erfpacht. Hierover zijn ook geen ambities geformuleerd. In Almere heeft De Key een bijzondere constructie samen met de gemeente Almere ontwikkeld in het kader van 'Ik Bouw Betaalbaar in Almere'. Bij presteren naar ambitie is een uitgebreide toelichting op dit project gegeven.

De visitatiecommissie beoordeelt tussenvormen met een 8 vanwege het bijzondere en innovatieve karakter van het project in Almere.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bevorderen eigen woningbezit met een 7,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesten primaire doelgroep met een 7,3:

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7,2
Betaalbaarheid	7,5
Bevorderen eigen woningbezit	7,5
Oordeel	7,3

4.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

prijs/kwaliteitverhouding

Zowel in Amsterdam, Zandvoort als Diemen zijn geen afspraken geformuleerd over de prijs-kwaliteitverhouding. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

conditie en onderhoudstoestand

In Amsterdam zijn afspraken gemaakt over het geschikt hebben / maken van woningen voor ouderen. 80% van de nieuwbouw moet geschikt zijn voor ouderen (of aanpasbaar). Ook de bestaande voorraad moet zo worden aangepast dat mensen zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Hier zijn geen aantallen voor afgesproken. De Key heeft gedurende de visitatieperiode zowel projectmatig woningen op geplust als bij mutatie. In 2009 bleek dat woningen die op geplust zouden kunnen worden, ook op geplust zijn.

In Diemen zijn geen afspraken gemaakt over de kwaliteit van de woningen. In Zandvoort is afgesproken dat dat De Key circa 350 woningen tot 2012 op basiskwaliteit zou brengen. Deze afspraak heeft De Key met 399 ruimschoots gehaald.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel conditie en onderhoudstoestand met een 7,5 vanwege de extra prestatie in Zandvoort (49 woningen meer dan de afspraak).

tevredenheid over de woning

Er zijn geen afspraken gemaakt in Amsterdam, Zandvoort en Diemen over de tevredenheid van bewoners over hun woningen. De visitatiecommissie beoordeelt daarom dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningkwaliteit met een 7,5.

Kwaliteit dienstverlening

Zowel in Amsterdam, Zandvoort als Diemen zijn geen afspraken gemaakt over de kwaliteit van de dienstverlening. De visitatiecommissie beoordeelt daarom dit onderdeel niet.

Energie en duurzaamheid

Voor de periode 2008-2011 zijn in Amsterdam gedeeltelijk afspraken gemaakt over energielabels. Met ingang van 2011 zullen jaarlijks door de corporaties 12.000 tot 18.000 labelstappen worden gemaakt. Daarnaast is afgesproken dat de partijen in gesprek gaan over meer mogelijkheden om de energieprestatie van woningen te verbeteren.

De Key heeft diverse projecten uitgevoerd om de energieprestatie van woningen te verbeteren en meer aandacht te geven aan duurzaamheid.

In Zandvoort zijn nu wel de energielabels vastgesteld, maar nog geen beleid of afspraken geformuleerd.

In Diemen is afgesproken dat bij nieuwbouw het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen wordt nageleefd. Hier houdt De Key zich aan.

De commissie stelt vast dat de afspraken met de betrokken gemeenten kunnen worden gekarakteriseerd als intenties en derhalve niet hard zijn. De door De Key geleverde prestaties passen bij de intenties. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel derhalve met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteiten woningen en woningbeheer met een 7,3:

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7,5
Kwaliteit dienstverlening	-
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,3

4.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat woningen in alle wijken zoveel mogelijk geschikt zijn voor mensen met een beperking. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. In Amsterdam zijn specifieke afspraken gemaakt over de realisatie van woonservicewijken in het stedelijke Woonservicepact (een convenant tussen Amsterdam, samenwerkende instellingen voor gezondheidszorg (SIGRA), Agis Zorgverzekeringen, de woningcorporaties, de welzijnsorganisaties (OSA/DiMaDi), de huurdersvereniging Amsterdam en de cliëntenorganisaties (ABCZ)). Het pact bestrijkt de periode 2007-2010.

De Key participeert in de ontwikkeling van woonservicewijken in de Dapperbuurt, Spaarndammerbuurt, Czaar Peterbuurt, Jordaan/Haarlemmerbuurt, Plantage/Weesperbuurt en de Rivierenbuurt. Verder is De Key actief via het 'opplussen' van de bestaande voorraad en de realisatie van toegankelijke woningen in de nieuwbouw.

In Diemen is afgesproken dat medewerking wordt verleend als senioren kleiner willen wonen. In het bezit van De Key heeft zich dit in de visitatieperiode niet voorgedaan.

Met Zandvoort is afgesproken dat het aantal voor senioren gelabelde woningen (189) in stand blijft. Waar mogelijk worden nieuwe projecten toegevoegd. De Key heeft de labeling in stand gehouden en in 2009 het nieuwbouwproject Darwinhof opgeleverd (63 levensloopbestendige woningen). De Blauwe Flat (38 woningen) wordt bij mutatie levensloopbestendig gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte met een 7.

Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)

In Amsterdam is afgesproken dat partijen een extra inspanning doen voor bijzondere groepen als gehandicapten. Van de nieuwbouw is minimaal 80% geschikt voor mensen met een beperking. De Key heeft diverse projecten op dit gebied gerealiseerd in samenwerking met zorgpartijen, waaronder afspraken over de verhuur aan bewoners met een beperking, inclusief de ondersteuning bij het huurdersonderhoud.

Met Diemen is afgesproken dat vrijkomende sociale zorgwoningen via directe bemiddeling worden toegewezen aan Diemenaren met een zorgindicatie. De Key heeft aan deze afspraak voldaan.

De Key heeft in 2007 twee landgoederen aangekocht, Landlust in Diemen en Klarenbeek aan de Amstel. Na een grondige renovatie krijgen deze landgoederen een zorgfunctie in de vorm

van dagbesteding. De plannen hiervoor worden samen met zorginstelling Cordaan uitgewerkt. In 2010 zijn de contracten getekend. Op Landlust komen in ieder geval 24 cliënten van Cordaan te wonen.

In Zandvoort is de ambitie om de 8sprong te realiseren (nieuwbouw in centrum voor mensen met een beperking) en de ombouw van een hotel tot 19 appartementen voor Nieuw Unicum. De 8sprong is opgeleverd (8 woningen voor jongeren met verstandelijke beperking, realisatie 2008) en het hotel is omgezet naar 19 appartementen (realisatie 2010).

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking met een 8, vanwege met name het innovatieve en vernieuwende karakter van het zorgboerderijconcept.

Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Met Amsterdam is afgesproken dat partijen inzetten op preventie en herstel bij de huisvesting van kwetsbare groepen. Zij doen dit door huisuitzettingen te voorkomen en huisvesting voor deze groepen beschikbaar te stellen (uitstroom uit maatschappelijke opvang en GGZ). De Key heeft in 2008 een project gerealiseerd met 60 tijdelijke wooneenheden voor het Leger des Heils. In Diemen is een begeleid wonenproject gerealiseerd voor psychotische jongeren. Ook is in Diemen een project voor tijdelijk verblijf gerealiseerd voor werknemers uit Midden- en Oost Europa (150 bedden).

In Amsterdam zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van studenten en jongeren. Diverse maatregelen moeten de doorstroming bevorderen en meer wooneenheden aan de woningvoorraad toevoegen. De Key heeft bijna 7.000 wooneenheden voor studenten in haar portefeuille. In de periode 2008-2011 zijn onder andere de volgende projecten gerealiseerd: 500 tijdelijke wooneenheden in Bergwijkpark, 60 eenheden in Overamstelbuurt, verlening van de tijdelijke huisvesting aan de Wenckebachweg (1.000 eenheden), 335 tijdelijke eenheden op het Zeeburgereiland, verlening tijdelijke eenheden Houthavens (bijna 800 woningen) en de realisatie van 170 studentenwoningen aan de Stramanweg.

In Amsterdam is ook afgesproken meer woningen voor jongeren aan de woningvoorraad toe te voegen. De Key heeft er voor gekozen zich met name op studenten te richten.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7,3:

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	Beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	8
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7
Oordeel	7,3

4.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw

In Amsterdam was voor de periode 2007-2011 afgesproken dat 20.000 nieuwbouwwoningen in aanbouw zouden worden genomen. Hiervan zouden de corporaties een substantieel deel voor hun rekening nemen. In de afspraken voor de periode 2011-2014 is die opgave losgelaten vanwege de economische crisis. In de *Rapportage 1 op 1 afspraken corporaties 2009 (juni 2009)* werd geconstateerd dat de corporaties voor de periode 2007-2010 6.219 sociale woningen in productie zouden nemen. In de *Rapportage Bouwen aan de Stad (oktober 2010)* wordt geconstateerd dat naar aanleiding van de crisis dit aantal fors minder wordt, namelijk 4.619.

Wanneer de realisatie van De Key vertaald wordt in het relatieve aandeel van De Key (14%) in Amsterdam, dan zou De Key circa 630 woningen hebben moeten realiseren in het segment sociale huur. Met het gerealiseerde aantal van 667 heeft De Key hieraan voldaan.

De Key heeft voor diverse projecten (zowel nieuwbouw als ingrijpende renovatie) architectuurprijzen gewonnen (2 prijzen in 2009, 1 in 2010 en 4 in 2011). Dit geeft aan dat de kwaliteit van de projecten van De Key hoog is. Ook is De Key voor meerdere projecten voor een prijs genomineerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel nieuwbouw met een 7.

Sloop

In Amsterdam zijn geen sloopafspraken gemaakt. Wel zijn door De Key enkele honderden woningen gesloopt.

In Zandvoort is afgesproken 24 woningen te slopen. Dit is gerealiseerd in 2011. Ook is afgesproken circa 35 woningen samen te voegen (voormalige duplexwoningen). Hiervan zijn er tot en met 2011 16 woningen gerealiseerd. In Diemen zijn geen sloopafspraken gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sloop en samenvoeging met een 7.

Verkoop

In Amsterdam zijn over de periode 2008-2011 geen afspraken gemaakt over de omvang van te verkopen bestaand bezit. Wel is afgesproken dat 50% van de te verkopen woningen beschikbaar moet zijn voor de inkomens tot 1,5 modaal. Hier hebben de corporaties zich met 65% goed aangehouden. De Key heeft van haar verkochte sociale huurwoningen 78% aan deze doelgroep verkocht.

In Diemen is afgesproken dat De Key geen sociale huurwoningen verkoopt. Hier heeft De Key zich aan gehouden. In Zandvoort is het aantal te verkopen woningen gemaximeerd op 80 in de periode 2008-2012. De Key blijft binnen dit aantal.

De visitatiecommissie beoordeelt verkoop met een 7.

Verbetering bestaand bezit

In Amsterdam zijn afspraken gemaakt over het geschikt hebben / maken van woningen voor ouderen. 80% van de nieuwbouw moet geschikt zijn voor ouderen (of aanpasbaar). Ook de bestaande voorraad moet zo worden aangepast dat mensen zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Hier zijn geen aantallen voor afgesproken. De Key heeft gedurende de visitatieperiode zowel projectmatig woningen 'opgeplust' als bij mutatie. In 2009 bleek dat woningen die 'opgeplust' zouden kunnen worden, dat ook zijn.

In Diemen zijn geen afspraken gemaakt over de verbetering van het bestaande bezit.

In Zandvoort is afgesproken dat De Key circa 350 woningen tot 2012 op basiskwaliteit zou brengen. Deze afspraak heeft De Key met 399 woningen ruimschoots gehaald. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verbetering bestaand bezit met een 7,5 vanwege de extra inspanning in Zandvoort.

Maatschappelijk vastgoed

In Amsterdam, Zandvoort en Diemen zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de realiseren van maatschappelijk vastgoed. In Amsterdam hebben partijen wel gezamenlijk afgesproken dat aantrekkelijke leefbare wijken zeer belangrijk zijn en dat investeringen nodig blijven in het woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte.

De Key heeft via het realiseren van diverse projecten aan deze opgave bijgedragen. De visitatiecommissie kan vanwege het ontbreken van concrete afspraken niet beoordelen of de prestaties van De Key voldoen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 7,1:

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7
Sloop	7
Verkoop	7
Verbetering bestaand bezit	7,5
Maatschappelijk vastgoed	-
Oordeel	7,1

4.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

In Amsterdam is afgesproken dat de corporaties nieuwbouw realiseren, investeren in vernieuwing van hun bezit, in beheer en in leefbaarheid. Zo wordt vormgegeven aan de stedelijke vernieuwing (prestatieafspraken 2007-2011). In de prestatieafspraken 2011-2014 wordt geconstateerd dat de cijfers die bewoners aan hun buurten gegeven gestaag gestegen zijn. Gemiddeld is sprake van een 7,3. Partijen spreken af dat cijfer minimaal te behouden. Uit de vele projecten die De Key doet, in samenhang met de omvang van haar bezit in de diverse wijken en buurten, heeft de visitatiecommissie de indruk dat De Key aan de afspraken voldoet. Deze indruk is in een aantal gesprekken bevestigd.

In Diemen is afgesproken dat de gemeente en De Key zich inzetten voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. De Key heeft hiervoor een wijkbeheerder in Diemen aangesteld, die daar samen met de bewoners voor zorgt.

In Zandvoort is afgesproken dat partijen hun eigen verantwoordelijkheid nemen en acties ondernemen als de situatie daar om vraagt. De Key heeft in één complex videobewaking aangebracht. Dit heeft de leefbaarheid van het complex verbeterd. Ook zijn kinderen 'opgeleid' tot PortiekPortiers en diverse wijkactiviteiten georganiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel leefbaarheid met een 7.

Vitale buurten en wijken

In Amsterdam zijn vijf Vogelaarwijken aangewezen. De Key heeft bezit in vier daarvan. In deze wijken wordt de zogenaamde Wijkaanpak gevolgd, zo is afgesproken. De Key participeert met

name in de buurtgerichte aanpak in Spaarndammerbuurt, Dapperbuurt, Swammerdambuurt. In de Vogelaarwijken worden tal van projecten en activiteiten uitgevoerd. De Key voldoet aan de gemaakte afspraken.

Uit een gezamenlijk initiatief van Rochdale, Stadgenoot en De Key is in 2000 de vereniging Far West ontstaan. Far West kreeg de status van toegelaten instelling. De doelstelling was om in de Westelijke Tuinsteden de stadsvernieuwing vorm te geven voor gezamenlijke rekening en risico. Via Far West heeft tot en met 2011 1.400 nieuwe woningen gebouwd en 1.000 woningen gerenoveerd (totale investering van circa 450 miljoen). Far West was ook actief in de wijkaanpak. In totaal werden bij Far West 10.000 woningen en 1.000 bedrijfsruimten ingebracht. De Key bracht 3.749 vhe's in Far West. In oktober 2010 hebben de deelnemers aan Far West besloten de samenwerking te beëindigen en begin 2012 het door de drie corporaties ingebrachte bezit te verdelen.

De visitatiecommissie heeft Far West niet in haar beoordeling meegenomen. De start was ruim voor de visitatieperiode en Far West is een zelfstandige toegelaten instelling, die in 2010 is gevisiteerd.

In Diemen zijn geen afspraken gemaakt, evenals in Zandvoort.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel vitale buurten en wijken met een 7.

Sociale stijging en emancipatie

In Amsterdam is afgesproken dat partijen zich inzetten voor een ongedeelde stad. Dat betekent ook investeren in de sociale pijler. De Key neemt bijvoorbeeld deel aan verschillende leerwerkprojecten en andere initiatieven. Vanwege het ontbreken van concrete afspraken is het voor de visitatiecommissie lastig te beoordelen of de inzet van De Key onder of boven de maat is. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sociale stijging en emancipatie met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten met een 7:

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7
Vitale buurten en wijken	7
Sociale stijging en emancipatie	7
Oordeel	7

4.3.6 Overige opgaven en prestaties

In Amsterdam, Zandvoort en Diemen zijn geen andere afspraken gemaakt, dan de hiervoor vermelde onderwerpen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

4.3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,1 op presteren naar opgaven.

Presteren naar Opgaven	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesten bijzondere doelgroepen	7,3
(des)Investeren in vastgoed	7,1
Kwaliteit wijken en buurten	7
Overige / andere prestaties	-
Oordeel	7,2

5 Presteren volgens Belanghebbenden

5.1 Belanghebbenden in werkgebied

In het werkgebied van De Key is sprake van vele belanghebbenden. Na overleg met De Key heeft de visitatiecommissie besloten met vertegenwoordigers van diverse partijen te spreken. Vanuit de overheid betreft dit vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam (centrale stad en drie stadsdelen), de gemeente Zandvoort, de gemeente Almere en de gemeente Diemen. De vertegenwoordigers van de huurders betreft de huurdersvereniging Arcade. Voor wat betreft de studentenhuisvesting heeft de visitatiecommissie gesproken met de Universiteit van Amsterdam en een tweetal studenten. Als vertegenwoordigers van de zorg en maatschappelijke opvang is gesproken met Cordaan en HVO-Querido. Via de Raad van Advies EMM (Zandvoort) en De Bouwmaatschappij (Amsterdam) is de lokale verankering vormgegeven. De visitatiecommissie heeft met beide adviesraden gesproken. Ook heeft de visitatiecommissie gesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en JINC. Naar het oordeel van de visitatiecommissie geeft dit een representatief beeld van de omgeving waarbinnen De Key opereert en de belanghebbenden waar zij mee te maken heeft.

Per belanghebbende wordt eerst een korte schets gegeven (*cursief in kader*), waarna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het interview.

Amsterdam is de hoofdstad en grootste gemeente van Nederland. Op 1 april 2011 telde zij 783.364 inwoners. De grootstedelijke agglomeratie telde in augustus 2010 ongeveer 1,1 miljoen inwoners en is daarmee qua inwoneraantal de grootste agglomeratie in Nederland. De Metropoolregio Amsterdam, waartoe onder andere Almere, Het Gooi, Haarlem, Zaanstad en Purmerend worden gerekend, heeft ongeveer 2,3 miljoen inwoners. Het oudste gebied van de stad is de Wallen. In de 17^e eeuw ontwikkelde zich de grachtengordel. Daarbuiten liggen de vroegere arbeidersbuurten de Jordaan en De Pijp. Grote stadsuitbreidingen waren de uitleg van Amsterdam in de 17de eeuw en de 19e-eeuwse gordel naar het uitbreidingsplan van Jan Kalff uit 1877. Het Algemeen Uitbreidingsplan van Cornelis van Eesteren uit de jaren 30 was de basis voor grootschalige uitbreidingen in westelijke en zuidelijke richting. Ten noorden van het IJ ligt Amsterdam-Noord.

De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam. Deze dienst voert samen met de stadsdelen de Wmo uit, verleent woondiensten aan burgers en formuleert het Amsterdamse woonbeleid.

De gemeente Amsterdam maakt collectieve prestatieafspraken met de corporaties via de AFWC (Bouwen aan de Stad). De stadsdelen ondertekenen deze prestatieafspraken ook en maken soms nog specifieke afspraken met de woningcorporaties. De prestaties van De Key zijn volgens de vertegenwoordigers van de Dienst zoals verwacht mag worden. De studentenhuisvesting is goed maar zou beter kunnen en de productie zou met hardere getallen verantwoord kunnen worden. Ook de inspanning voor ouderen zou naar het oordeel van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven veel beter kunnen. Men schetst het beeld dat De Key voor 2009 een bijzondere initiatiefrijke corporatie was. In 2009 is De Key hard op de rem gaan staan en werd de projectenportefeuille afgebouwd, met name voor wat betreft te risicovol maatschappelijk vastgoed. Men heeft vertrouwen in de nieuwe bestuurder. Daarvan zeggen de vertegenwoordigers dat hij een goede combinatie van

zakelijkheid en maatschappelijke betrokkenheid uitstraalt, die weer nieuwe energie brengt in de organisatie.

*De gemeente Amsterdam kent 7 **stadsdelen** (Centrum, Noord, Oost, Zuidoost, Zuid, West, Nieuw-West). De stadsdelen hebben de omvang van een middelgrote gemeente. De stadsdelen hebben een eigen dagelijks bestuur en een stadsdeelraad. Zij zijn onder andere verantwoordelijk voor de bouw en onderhoud van woningen, bouwvergunningen, ruimtelijke inrichting, bouwtoezicht, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, lokale verkeers- en parkeerbeleid en taken op het gebied van welzijn, sport, onderwijs, kunst en cultuur.*

De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de **stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost**. Het bezit van De Key bevindt zich voor een groot deel in deze stadsdelen.

Het **stadsdeel Oost** schetst De Key als een professionele corporatie met goede projectleiders en een bovengemiddeld prestatieniveau. Stadsdeel Oost vindt het prettig werken met De Key. Het bezit van De Key wordt goed beheerd. Ook wordt de inspanning voor het opknappen van de Gooyer (zorgcentrum) gewaardeerd. Het nieuwbouwproject Miguel in de Wibautstraat ligt nu stil en bij de Dubbeltjespanden heeft er een opeenstapeling van zaken die misliepen plaatsgevonden dat het imago negatief heeft gekleurd. Desondanks is er veel vertrouwen en is de verstandhouding prima. De Key heeft door de jaren heen het investeringsniveau op peil weten te houden.

Prestatieafspraken worden centraal gemaakt, maar Oost heeft ook een eigen agenda. Zo wil het stadsdeel gedifferentieerde wijken houden en is het onwenselijk dat de corporaties allemaal hetzelfde type bezit verkopen. In het overleg daarover stellen de corporaties zich constructief op vanuit het algemeen belang, ondanks de onderlinge concurrentieverhoudingen. Volgens Oost speelt De Key in dat krachtenveld een goede rol omdat zij gevoelig is voor de argumenten van het stadsdeel.

Het **stadsdeel Centrum** ziet De Key als een corporatie die doet wat er van een corporatie verwacht mag worden en afspraken na komt. De contacten zijn goed. Onderhoud wordt goed uitgevoerd. De markering in beleid in 2009 wordt gezien als duidelijk. De scherpte en duidelijkheid van de nieuwe bestuurder wordt gewaardeerd. Dit had wel tot gevolg dat De Key zich ook terugtrok uit de aanpak Wallengebied. Dit gebeurde om financiële redenen. De maatschappelijke rol die De Key speelde in het stadsdeel is daarmee wel ten einde. Er is begrip voor het feit dat De Key zich meer is gaan richten op de probleemgebieden buiten de ring. Dat heeft de verhoudingen wel veranderd, er ligt nu geen gebiedsopgave meer voor De Key in het Centrum.

Het stadsdeel waardeert dat de Key inzicht geeft in de investeringscijfers en programma's, deze transparantie vertaalt zich in het cijfer 9.

De Key is in het **stadsdeel Zuid-Oost** vanwege haar omvang geen strategische partner, maar wel van belang voor het realiseren van nieuwbouw. In de jaren 2008-2011 zag het stadsdeel de verandering in de positionering van De Key zich ontwikkelen. Een aantal keuzes die voor 2009 gemaakt zijn, werden door het stadsdeel niet even goed begrepen, zoals de plannen Borghland (wonen naast de Arena) en de aankoop en renovatie Kameleon. In de communicatie van de koerswijziging was De Key niet altijd transparant en direct. Pas in een later stadium werd het stadsdeel betrokken bij de keuzes die gemaakt werden in 2009 en 2010. Een heldere visie van De Key wordt gemist. De Key zou meer kunnen betekenen in het bevorderen van het eigen woningbezit. Wel is De Key goed in het beheren van de woningen. Het stadsdeel geeft De Key een onvoldoende voor de inspanning en betrokkenheid bij de leefbaarheid in de wijken, terwijl

er relativerend wordt opgemerkt dat de problematiek in Zuid-oost wellicht te groot is voor een corporatie als De Key.

Als leereffect geeft het stadsdeel mee dat de communicatie naar de stakeholders verbeterd kan worden. Communicatie en imago kunnen versterkt worden door meer emotionele betrokkenheid in plaats van de nu wat zakelijke toonzetting. Er is vertrouwen in de nieuwe bestuurder.

Zandvoort is een kustgemeente (met bijna 17.000 inwoners in 2011) waar wonen en recreëren gecombineerd worden.

Zandvoort is een echte badplaats. Jaarlijks bezoeken meer dan 3 miljoen mensen het strand, het circuit, de duinen of het dorp, waar de ondernemers zich inspinnen om vele attractieve dingen te organiseren. Steeds vaker komen de bezoekers in het voor- of najaar. Hun bestedingen bedragen jaarlijks ongeveer 140 miljoen euro. Het belang van de kustgemeente voor de regio en de provincie is evident. Aan het verder ontwikkelen van de toeristisch-economische functie geeft de gemeente hoge prioriteit.

In 2008 is De Key met de Zandvoortse woningcorporatie Eendracht Maakt Macht (EMM) gefuseerd.

De reden voor de fusie was vooral om meer nieuwbouw te kunnen realiseren. Voor het eerst zijn ook in 2008 prestatieafspraken gemaakt. De afspraken worden geëvalueerd en de bevindingen zijn positief. Er is grond aangekocht in Zandvoort Noord om nieuwbouw te realiseren. Dit is echter in 2010 in de ijskast gezet om financiële redenen en nu wil De Key de grond verkopen.

De afspraak bij de fusie was dat er een goed gevulde lokale organisatie zou blijven. Dat is nu niet het geval en de gemeente voelt zich wat bekocht. Wel zijn de huizen van de bestaande voorraad goed onderhouden en is één flatgebouw helemaal levensloopbestendig gemaakt. De gemeente geeft een onvoldoende voor het beleid van de afgelopen jaren, omdat de inzet van de fusie ambitieuzer was. De Key zou ook meer kunnen doen aan schuldhulpverlening en het tegengaan van huisuitzettingen. In een kleine gemeenschap telt dat zwaar. Het beeld over de afgelopen periode is dus niet op alle onderdelen positief.

Almere (ruim 190.000 inwoners in 2011) is in de tweede helft van de twintigste eeuw ontwikkeld als tweede grote stad in de provincie Flevoland. Inmiddels behoort Almere tot de 10 grootste gemeenten van Nederland. Ook is het een van de snelst groeiende steden in Nederland.

Almere Poort is een stadsdeel in de gemeente Almere. In 2005 werd het eerste bedrijfsgebouw opgeleverd. Almere Poort heeft zijn naam gekregen omdat het (vanuit Amsterdam) de poort tot Almere en Flevoland zal worden.

Het karakter van Almere Poort wordt meer grootstedelijk dan de rest van Almere en er komt meer nadruk op de combinatie wonen en werken. De bouw van de eerste woningen is in 2007 gestart. De bedoeling is dat er 11.000 woningen worden gebouwd.

De Key is actief met een vernieuwend project in Almere-Poort ('Ik Bouw Betaalbaar in Almere'). Daarom heeft de visitatiecommissie met vertegenwoordigers van de gemeente Almere gesproken.

De Key als corporatie past goed bij de gemeente Almere omdat zij beiden open staan voor innovatie. Samen met De Key heeft de gemeente zwaar ingezet op particulier opdrachtgeverschap voor de lage inkomensgroep. De gemeente ziet De Key als een bondgenoot in het creëren van vernieuwende concepten voor de consument met een kleine portemonnee. Het resultaat is nu zichtbaar in het kader van IBBA (Ik Bouw Betaalbaar in Almere), er zijn 300 kavels verkocht en het is een zeer succesvol project, andere gemeenten zijn zeer geïnteresseerd. Het partnerschap met De Key wordt uitermate positief gewaardeerd.

Het project kan niet beter: 100% voor de doelgroep, 100% geen subsidie, 100% innovatief. Daarbij levert het project een prachtige differentiatie op in de wijk en is uitermate duurzaam.

Diemen (bijna 25.000 inwoners in 2011) wordt doorsneden door het Amsterdam-Rijnkanaal en de oude rivier de Diem en bestaat uit vijf delen: Diemen-Noord, Oud-Diemen, Diemen-Centrum, Diemen-Zuid en het buitengebied. Het bewoonde deel van Diemen ligt vrijwel volledig ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal en ten westen van de Diem. Vanaf halverwege de 20e eeuw begon Diemen sterk te groeien als forensengemeente van Amsterdam. De sindsdien gebouwde nieuwbouwwijken hebben het karakter van het oude agrarische dorp veranderd in een moderne 'suburb'. Diemen heeft zich weten te handhaven als zelfstandige gemeente ingeklemd tussen Amsterdam-Watergraafsmeer en Amsterdam-Zuidoost.

De gemeente Diemen schetst het beeld dat De Key tot 2009 vernieuwend en initiatiefrijk was in aankoopbeleid. De Key nam daarbij ook risico's en na 2009 moesten daardoor projecten stopgezet worden. Samenwerking vindt vooral plaats bij de studentenhuisvesting en de aankoop van twee zorgboerderijen.

De Key is een betrouwbare partner, zij houdt zich aan haar afspraken volgens Diemen. De cultuur van innovatie maakt De Key wel onderscheidend ten opzichte van andere corporaties. Het is voor de gemeente Diemen een kleine speler die doet wat ze moet doen en er zijn verder geen klachten bekend. De verwachtingen van De Key naar de toekomst is dat zij meer een rol gaan spelen bij de WMO en langer thuis wonen voor ouderen.

Arcade ondersteunt huurders van De Key wanneer er problemen, klachten of wensen zijn. Arcade ondersteunt en faciliteert verder bewonerscommissies in wooncomplexen van De Key. Zij behartigt op complexniveau de belangen van de huurders. De meeste bewonerscommissies zijn aangesloten bij Arcade. Elke bewonerscommissie vaardigt een lid af naar de ledenraad. Arcade is door De Key erkend als de vertegenwoordiger van haar huurders. Arcade voert regelmatig overleg met medewerkers en directie van De Key. Dit overleg gaat onder andere over de huurverhoging, berekening servicekosten, incassobeleid, klachtenafhandeling, onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Daarnaast doet Arcade als dat aan de orde is beleidsvoorstellen aan De Key. Verder heeft Arcade het recht om twee kandidaten voor te dragen voor de Raad van Commissarissen van De Key.

De huurdervereniging Arcade (6.000 leden) is een strategische partner van De Key. En in die rol is Arcade tevreden over de algehele performance en contacten met De Key. Ze worden serieus genomen en de communicatie is de afgelopen drie jaar opener geworden en het vertrouwen is wederzijds gegroeid. Arcade zag De Key transformeren van een meer passieve naar een actieve en proactieve organisatie. Er wordt goed naar de adviezen van Arcade geluisterd, ook door de Raad van Commissarissen.

Arcade heeft veel contacten met de bewonerscommissies, uit die contacten blijkt dat er wel nog pijn zit bij bewoners. Daarover zouden meer concrete afspraken over gemaakt kunnen worden om verbeteringen door te voeren.

Arcade is zeer tevreden over prestaties voor de primaire doelgroep, de toewijzing ligt boven de 90%. De kwaliteit van de woningen is voldoende, het beheer kan beter. De Key kan meer aandacht besteden aan Wonen en Zorg. Arcade werkt aan een beleidsnota hierover. Ook investeren in de middeninkomens is een aandachtgebied.

De **Universiteit van Amsterdam** heeft een lange geschiedenis. Voortgekomen uit het Athenaeum Illustre (1632) behoort de UvA met ruim 30.000 studenten tot de grote algemene universiteiten in Europa. De UvA wil een inspirerende, breed georiënteerde, internationale

academische omgeving bieden, waarin de talenten van staf en studenten zich optimaal kunnen ontwikkelen. De UvA kenmerkt zich door een internationaal klimaat, een open sfeer en een sterke betrokkenheid bij stad en samenleving.

Een deel van De Key komt oorspronkelijk voort uit de UvA. Vanaf de jaren '70 is er al een nauwe relatie. De vertegenwoordiger van UvA schetste het beeld van de grote ambitie die VU, UvA, de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties hadden voor de realisatie van duizenden studentenwoningen. Hij is teleurgesteld over de realisatie van deze plannen in de afgelopen jaren.

De Key is samen met DUWO de grote speler op gebied van studentenhuisvesting, voor de zogenaamde long stay en de short stay.

Voor het investeren in het vastgoed krijgt De Key een onvoldoende. De UvA is van mening dat De Key niet meer haar verantwoordelijkheid neemt in het bouwen van studentenhuisvesting. Ook de voorraad voor starters is belabberd. Terwijl de vraag groeit, investeert De Key onvoldoende. Het bestaande bezit wordt voldoende beheerd en de kwaliteit van de wijken is meer dan voldoende. De UvA zou graag zien dat De Key transparanter is over de aannames in financiering en exploitatie. Dat maakt gezamenlijk optrekken eenvoudiger.

De visitatiecommissie heeft met twee studenten over de prestaties van De Key gesproken. Zij prijzen De Key voor haar inzet voor de studentenhuisvesting, maar de vraag overstijgt het aanbod. Per complex is er een huismeester en dat functioneert erg goed. De containerwoningen zijn een groot succes en ledigen de nood een beetje. De regeling dat studenten die meer dan één uur moeten reizen voorrang hebben bij plaatsing, wordt positief ervaren. Maar er zijn ook klachten over de service en het onderhoud. De servicelijn is vrijwel altijd bezet en ook de toezegging dat er binnen zeven werkdagen gereageerd wordt, wordt niet altijd nageleefd. Een onvoldoende krijgt De Key voor de kwaliteit van de studentenwijken. In Diemen is een kinderdagverblijf gebouwd naast de studentenflats, dat verhoudt zich lastig met elkaar. Het studentencomplex in Oost staat naast de Bijlmerbajes en de TBS kliniek. Dat ervaren zij niet als een geschikte locatie. De algemene voorzieningen op de studentencomplexen worden minder en wordt er steeds meer commercieel verhuurd. De studenten voelen zich niet altijd serieus genomen: "De Key denkt dat studenten gewoon alles zullen pikken. Ze kunnen toch niets anders vinden."

HVO-Querido biedt opvang, woonbegeleiding en dagactiviteiten aan dak- en thuislozen, mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen en vrouwen en gezinnen in nood. Jong en oud, mannen en vrouwen. Het verzorgingsgebied bestrijkt de gemeenten Amsterdam en Diemen.

HVO-Querido ontstond in 2001 uit een fusie tussen twee organisaties: Hulp voor Onbehuisden (sinds 1904), een Amsterdamse organisatie voor maatschappelijke opvang en vrouwenopvang en de Queridostichting (sinds 1969), een regionale instelling voor beschermende woonvormen (RIBW) opererend in de geestelijke gezondheidszorg.

De Key was in de jaren 2008-2009 volgens HVO-Querido een arrogante en in zichzelf gekeerde organisatie. Na 2009 is er een verandering merkbaar. Vooral bij bedrijfsnonoerend goed is er verbetering in de aanpak en communicatie te merken. Tot begin 2011 was HVO-Querido een ontevreden klant van De Key. Sindsdien zijn er positieve ontwikkelingen, maar de klachten over bereikbaarheid en het onderhoud blijven. HVO-Querido ervaart dat De Key als een van de eersten is gestopt met onrendabele investeringen, maar voor zorgcomplexen is dat vaak wel nodig. Dat betreuren zij. De beoordelingen van HVO-Querido over de gehele periode zijn

grotendeels onvoldoende, behalve bij het huisvesten van de primaire doelgroep. Daarvoor krijgt De Key een 6.

Cordaan is een zorgaanbieder in Amsterdam, Diemen, Huizen, Maartensdijk, Zaanstad en Nieuw Vennep. Zij richt zich op verpleging, verzorging, begeleiding en/of ondersteuning hebben. Cliënten zijn ouderen, mensen met een (verstandelijke) beperking, Amsterdammers die herstellen na een ziekenhuisopname en cliënten met psychosociale problematiek. Stichting Prisma is bestuurlijk verbonden met Cordaan. Prisma organiseert vrijetijds- en vormingsactiviteiten voor mensen met een verstandelijke beperking.

Er is een nauwe relatie tussen De Key en Cordaan. In het beheer van woningen en zorgcomplexen komt men elkaar veelvuldig tegen. Ook bij nieuwbouw, herstructurering en buurtsamenwerking is De Key een partner. Samen wordt er beleid ontwikkeld voor de toekomst waarin de toenemende vergrijzing en de woningvoorraad in de wijken nog onvoldoende op elkaar zijn afgestemd. De Key doet mee met deze discussie en loopt daarin voorop. Ook bij woningtoewijzing steekt De Key gunstig af. Zij heeft op tijd de omslag gemaakt naar beheer van de woningen en complexen en heeft de daad bij het woord gevoegd.

Cordaan is zeer tevreden over de performance van De Key, zowel voor wat betreft de technische kant als in de dienstverlening. Cordaan prijst De Key ook voor het feit dat de organisatie duidelijke grenzen stelt. De veranderingen in het afgelopen jaar wekken vertrouwen. Het is beeld is dat van toezicht tot werkvloer de organisatie weer zelfvertrouwen heeft.

De Raad van Advies EMM is tijdens de fusie van De Key met EMM opgericht om de lokale verankering te kunnen waarborgen. Zij voert regelmatig overleg met de vestigingsmanager van De Key in Zandvoort. De Raad van Advies EMM is een zelfstandige stichting.

De rol van de Raad van Advies EMM in Zandvoort is om de lokale verankering te waarborgen. Zij adviseren in die rol de vestigingsmanager van De Key. De huurdersvereniging Zandvoort is ondertussen opgegaan in Arcade. De Raad van Advies EMM wil wel graag weer een lokale huurdersvertegenwoordiging, maar De Key neemt daarin niet veel initiatief. De relatie met De Key is goed, de huidige directeur Wonen is een voormalige vestigingsmanager uit Zandvoort. De Raad van Advies vindt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Zandvoort net voldoende, een 6, want de wachttijd is lang. De bevordering van het eigen woningbezit vindt te weinig plaats. Wel geeft de Raad van Advies een 8 voor de kwaliteit van de woningen, daarin is veel geïnvesteerd de afgelopen jaren. De overige scores zijn voldoende. Ook gaf men aan dat een aantal toezeggingen zijn teruggedraaid, maar altijd met goede redenen omkleed.

De Bouwmaatschappij adviseert gevraagd en ongevraagd de bestuurder van de Key. De Bouwmaatschappij is ontstaan omdat er bij De Key behoefte was zich te voeden vanuit verschillende maatschappelijke perspectieven. De toegevoegde waarde van de Bouwmaatschappij zit in klankborden over de grotere vraagstukken vanuit andere perspectieven.

De bestuursdelegatie van de Bouwmaatschappij geeft aan dat De Key het op vele punten goed doet, alleen komen ze soms niet altijd handig in het nieuws. De Key zou meer kunnen investeren in haar imago. En vooral in de wederkerigheid tussen huurder en verhuurder. Voor het werken aan het imago krijgt de Key een 4, want naar buiten toe presenteren zij zichzelf als overtuigd van het eigen gelijk, en dat past volgens De Bouwmaatschappij niet meer in deze tijd. De Bouwmaatschappij vindt de relatie met De Key zeer waardevol en de contacten geven energie en elan. Zij is van mening dat De Key meer dan een voldoende scoort –een 8- voor het huisvesten van de primaire doelgroep. De Key doet meer dan je zou mogen verwachten.

Voor de kwaliteit van wijken en buurten krijgt De Key een 8,5 met als toelichting dat het een kernkwaliteit van De Key is, historisch en ook nu nog waarneembaar, zoals bijvoorbeeld in de Spaarndammerbuurt en het opkopen van kraakpanden.

De bemoeienis met de huisvesting specifieke doelgroepen wordt door De Bouwmaatschappij met een 8 gewaardeerd, omdat de inspanning voor studenten erg goed is en het Project Skaeve Huse zich onderscheidt.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties behartigt sinds 1917 de belangen van haar leden door: afstemming tussen de leden over het volkshuisvestingsbeleid en overleg met lokale overheden en andere publiek- en privaatrechtelijke organisaties over volkshuisvesting. De Federatie streeft naar het maken van beleidsafspraken op hoofdlijnen tussen de gemeente en de corporaties, het verrichten van studie en onderzoek voor de gezamenlijke corporaties. Leden zijn de Alliantie, DUWO, Eigen Haard, De Key, Rochdale, Stadgenoot, Ymere en Woonzorg Nederland. Buitengewone leden zijn Cordaan, Woningbouwvereniging De Goede Woning, Amsterdamse Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking en Stadsherstel.

De Key is een trouw en gewaardeerd lid. De belangen van de leden zijn grotendeels gelijk, wel zijn er cultuurverschillen tussen corporaties en bestuurders. De afgelopen periode was bij De Key de beweging zichtbaar van expansie naar de kerntaken. Met de komst van de huidige bestuurder is er een heroriëntatie ingezet op de organisatie en de bedrijfsvoering. De Key is nu meer in control dan daarvoor en weegt investeringen beter af. De Key is nog steeds een grote corporatie, maar veel Amsterdamse corporaties zijn verder doorgegroeid en daardoor in verhuurbare eenheden groter geworden dan De Key.

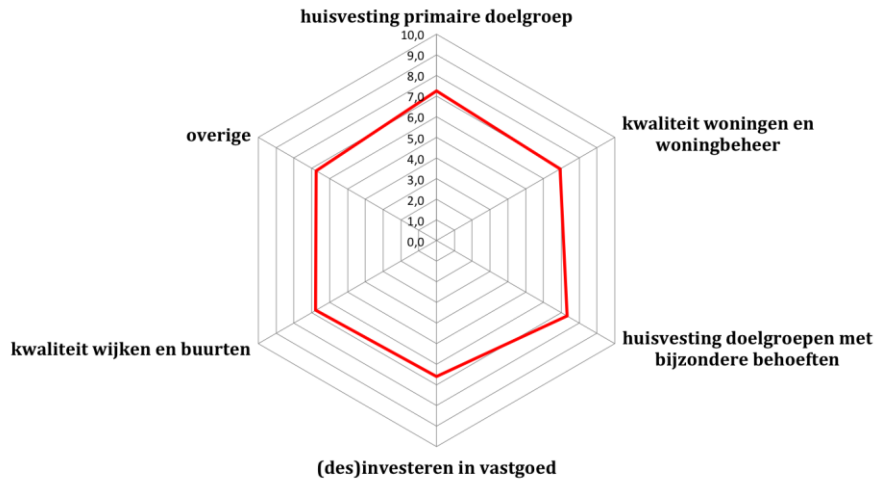
De Key onderscheidt zich in de kwaliteit van de nieuwbouw, men heeft een duidelijk visie en creëert markante projecten. Ze winnen regelmatig prijzen en het bezit is aantrekkelijk. Voor monumenten heeft De Key meer dan voldoende aandacht en de renovaties worden goed uitgevoerd. Dat is echt iets waar De Key trots op mag zijn.

Een leerpunt van De Key is duurzaamheid, dat zouden ze beter moeten oppakken, maar is nu niet de eerste prioriteit. Hierdoor krijgen ze een 5 voor de kwaliteit van woningen en beheer. Er is veel waardering voor huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, een 8, en dan wordt met name het project Skaeve Huse genoemd en de inzet voor de studentenhuisvesting (met name de short stay).

JINC is in 2003 opgericht in Amsterdam. Zij creëert een proeftuin voor spelen, leren en ondernemen om jongeren spelenderwijs, inspirerend en stimulerend kennis te laten maken met economie en werk. In 2003 startte JINC haar activiteiten met steun van vijf initiatiefnemers: Gemeente Amsterdam, Kamer van Koophandel Amsterdam, Sigra (samenwerkende instellingen in de gezondheidszorg), de woningbouwcorporaties die in Amsterdam Nieuw West actief zijn en Stichting Doen! Inmiddels is JINC actief in heel Amsterdam, Utrecht en Haarlem.

Het doel van JINC is om jongeren met sociaal maatschappelijke achterstand te helpen naar werk en schooluitval te voorkomen. De Key draagt bij in de vorm van bliksemstages en een financiële bijdrage, zoals alle woningcorporaties in Amsterdam. De Key is een enthousiast lid van de vereniging JINC. De Key zit niet in de top van de actieve leden, maar in het midden. De relatie met De Key is langdurig, open en warm. Het belang van De Key is dat hangjongeren worden voorkomen en zij ook niet de leefbaarheid in buurten en wijken verstoren. Het past bij De Key om actief te zijn in het ondersteunen van de doelstellingen van JINC. Zij doen dat met persoonlijke inspanningen en daarin onderscheiden zij zich van andere woningcorporaties.

5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



5.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Het algemene beeld dat de belanghebbenden schetsen van De Key is een corporatie die vooral betrouwbaar is door de jaren heen. Er wordt veelvuldig gesproken over de transparantie van de organisatie en de deskundigheid van het personeel. Het beleid is na de heroriëntatie in 2009 en 2010 helder voor de meeste belanghebbenden. Punten die de aandacht nodig hebben zijn service en onderhoud en het imago waaraan te weinig aandacht wordt geschonken.

5.4 Beoordeling prestaties De Key door belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woningbeheer	huisvesting doelgroepen	(des)investeren in vastgoed	kwaliteit wijken en buurten	overige	
Centrale stad	7	7	6	6	7	-	6,6
Stadsdeel Oost	7	7	8	8	6	-	7,2
Stadsdeel Centrum	7	7	7	7	7	9	7,3
Stadsdeel Zuidoost	6,5	7,5	6	7	5	6	6,3
gemeente Diemen	7	7	9	8	7	8	7,7
gemeente Almere	10	9	-	-	9	8	9,3
gemeente Zandvoort	8	6	7,5	5	7	-	6,7
Cordaan	-	8	9	8	-	-	8,3
HvO-Querido	6	5	5	5	-	-	5,3
Jinc	-	-	-	-	7	-	7
Universiteit van Amsterdam	-	7	7	3	8	-	6,3
Arcade	8	7	7,5	7	6,5	7,5	7,2
Studenten	6,5	6	7,5	7,5	4	-	6,3
Raad van Advies EMM	6	8	7	7	7	-	7
De Bouwmaatschappij	8	6	8	6,5	8,5	4	6,8
Federatie	7	6,5	8	7,5	6	-	7
	7,2	6,9	7,3	6,6	6,8	6,8	7

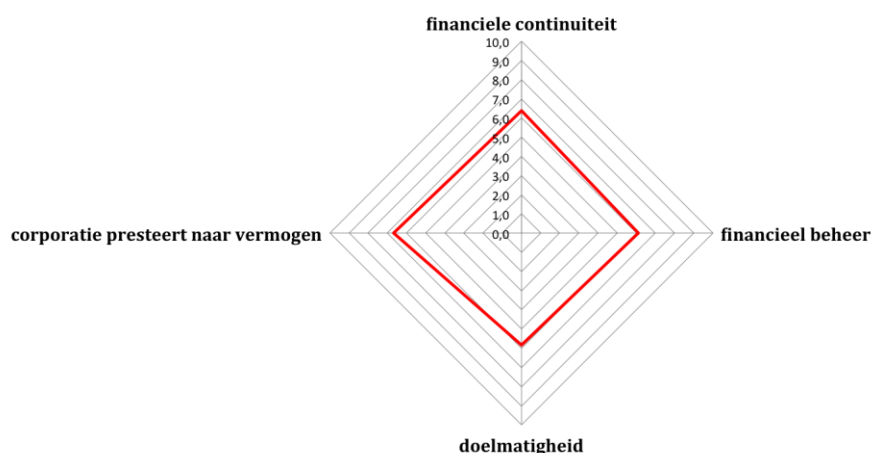
5.5 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar belanghebbenden met een 7.

6 Presteren naar Vermogen

6.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



6.2 Beoordeling visitatiecommissie

In het onderdeel Presteren naar Vermogen vormt de commissie zich een oordeel over de mate waarin De Key haar vermogen maximaal aanwendt ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Het onderdeel Presteren naar Vermogen is verdeeld in vier thema's:

1. Financiële continuïteit: De corporatie heeft haar financiële continuïteit voldoende gewaarborgd waardoor zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie te continueren.
2. Financieel beheer: De corporatie plant professioneel, checkt dat zij doet wat zij zich financieel voorneemt en stelt bij indien noodzakelijk. De corporatie heeft haar treasury op orde en verankerd.
3. Doelmatigheid: De corporatie werkt efficiënt en stuurt actief bij indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd.
4. Vermogensinzet: De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

De eerste drie onderwerpen zijn belangrijk omdat zij het voortbestaan van de corporatie op korte en lange termijn borgen. De vermogensinzet is echter het belangrijkste criterium omdat het aangeeft in hoeverre de corporatie in staat is haar financiële mogelijkheden zo maximaal mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties. Om die reden is de verhouding waarin de vier onderwerpen worden meegenomen in de eindbeoordeling: 20%:20%:20%:40%.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en de vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor Presteren naar Vermogen zoveel mogelijk aangesloten bij al beschikbare gegevens op dit vlak, zoals die door het CFV, WSW en accountants worden gepresenteerd.

6.2.1 Financiële continuïteit

Voldoende vermogenspositie

Van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft De Key in de jaren 2008 en 2009 een A-oordeel en in de jaren 2010 en 2011 een A2-oordeel gekregen. Een A-oordeel betekent dat de corporatie financieel gezond is en dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. Het A2-oordeel behelst dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie in de eerste drie jaren, maar dat de voorgenomen activiteiten in de laatste twee prognosejaren de financiële positie in gevaar kunnen brengen.

Mede gebaseerd op de beoordeling van het CFV ontvangt de corporatie jaarlijks een schrijven van de verantwoordelijk minister waarin een solvabiliteitsoordeel wordt uitgesproken. Voor de jaren 2008, 2009 en 2011 was dit oordeel positief. In 2010 is dit oordeel onthouden omdat op dat moment er nog te veel onzekerheden waren over de afhandeling van Far West.

Indien de corporatie in alle jaren een A-oordeel had gekregen zou conform de visitatiemethode een zeven worden toegekend. Omdat in twee jaar een A2-oordeel is ontvangen volgt een punt aftrek. De visitatiecommissie beoordeelt het ijkpunt continuïteitsoordeel A met een 6,5.

De ontwikkeling van het vermogen wordt door De Key actief gevolgd om aan de informatieplicht jegens het CFV te voldoen en de jaarrekening op te stellen. Belangrijke doelstellingen zijn het behalen van een A-oordeel en voldoende kredietwaardig zijn voor het WSW. Deze doelstellingen zijn gekwantificeerd op basis van de waardering op bedrijfswaarde. Vanaf 2010 zijn deze doelstellingen aangescherpt. In februari 2011 is een herstelplan afgesproken waarin een solvabiliteit van minimaal 20% als doel is geformuleerd. Achterliggend doel van het herstelplan is om een weerstandsvermogen op te bouwen dat voldoende is om onvoorziene tegenvallers aan te kunnen.

In de jaarrekeningen wordt een onderbouwde bedrijfswaarde gepresenteerd. Daarin worden de mutaties ten opzichte van het vorige jaar inzichtelijk gemaakt.

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

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Het interne beleid en de bedrijfsvoering van De Key is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van marktgebieden. De verschillende marktgebieden bestaan uit clusters van buurten. Bij het samenstellen van de complexindeling is hierbij aansluiting gezocht. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de geformaliseerde meerjarenbegroting voor een periode van 5 jaar. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijgingen, rente en bouwkosten alsmede genormeerde lastenniveaus.

De Key heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.

De visitatiecommissie het ijkpunt beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt voldoende vermogenspositie met een 6,8.

Voldoende middelen

De Key heeft in de beoordelingsperiode voor de jaren 2008 tot en met 2010 een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW. Voor 2011 is het WSW-oordeel uitgesteld in verband met de splitsing van Far West en het financieringsplan dat werd opgesteld als onderdeel van het herstelplan van De Key. In het eerste kwartaal van 2012 is een positief oordeel afgegeven door het WSW.

De visitatiecommissie beoordeelt het ijkpunt positief kredietwaardigheidsoordeel met een 7. De Key heeft zicht op de lange termijn kasstromen en de middelen (deposito's, kredietlijnen en/of faciliteringsvolume) die beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering te kunnen betalen. Na intensief overleg tussen De Key en WSW en het verstrekken van nadere informatie is in verschillende jaren het faciliteringsvolume van leningen waarvoor het WSW borg staat tussentijds verhoogd. In 2008 leek aanvankelijk De Key niet in staat om te voldoen aan de aflossingsfictie van 2%. Het gevolg was dat een deel van de voorgenomen investeringen niet geborgd leek te kunnen worden. Na het opleveren van nadere informatie is het WSW alsnog akkoord gegaan met borging. Het WSW heeft na 2009 het zogenaamde monitoringsprofiel verhoogd, wat inhoudt dat de intensiteit van het toezicht is toegenomen. Vanaf 2010 is de corporatie gaan werken met formele treasuryjaarplannen. Voor dit tijd ontbraken deze plannen. De komst van een interim-bestuurder eind 2009 en daaropvolgend een nieuwe bestuurder heeft er toe geleid De Key de kwaliteit van planning en sturing en inzicht in kasstromen en middelen aanzienlijk heeft verbeterd. Daarmee zijn de fundamenteën gelegd voor het eerder genoemde herstelplan waarin tevens een financieringsplan is opgenomen.

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van de corporatie voor het ijkpunt zicht op de lange termijnperiode voor de jaren 2008 en 2009 met een 5. In 2010 en 2011 heeft de corporatie zich hersteld en kent de visitatiecommissie een 7 toe. Per saldo beoordeelt de visitatiecommissie het ijkpunt zicht op lange termijn kasstromen met een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt voldoende middelen met gemiddeld een 6,5.

Stuurt op alle kasstromen

De corporatie heeft inzicht in de opgave voor de komende jaren en de gevolgen daarvan voor de kasstromen. De Key heeft scenario's beschikbaar waaruit effecten van eigen beleidskeuzes blijken. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

Het resultaat uit gewone bedrijfsvoering was in de jaren 2008 tot en met 2010 positief. Uit de voorlopige jaarcijfers 2011 blijkt dat het resultaat eveneens positief is. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

Uit CFV gegevens blijkt dat met betrekking tot de operationele kasstromen de rentedekkingsgraad in alle jaren op 1,2 ligt, hetgeen onder het aanbevolen niveau van 1,3 ligt. Op basis van de meerjarenbegroting is een prognose opgesteld die aantoont dat voor de komende vijf jaren de rentedekkingsgraad boven de 1,3 stijgt. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 6.

Hoewel De Key wel het directe rendement volgt hanteerde zij in de visitatieperiode geen expliciete eis voor dit meetpunt. Eveneens hanteerde De Key geen expliciete normen voor een maximale onrendabele top. Ten aanzien van portfoliokasstromen paste De Key in de beoordelingsperiode nog geen Internal Rate of Return (IRR) toe. In de jaarrekening is in de toelichting een bedrijfswaardeberekening opgenomen die langer dan 10 jaar vooruit kijkt. De visitatiecommissie beoordeelt deze ijkpunten respectievelijk met een 4, 4, en 7.

Voor de financieringskasstromen stuurde De Key in de jaren 2008 en 2009 niet op een investerings- en financieringsratio. Vanaf 2010 is De Key wel op deze ratio gaan sturen. De loan-to-value-ratio op basis van WOZ-waarde komt voor de jaren 2008 tot en met 2010 uit op 20% en in 2011 op 25% en blijft daarbij onder de in het visitatiestelsel gestelde norm van 50%.

Deze twee ijkpunten scoren een 5 (gemiddelde van een 3 voor de jaren 2008 en 2009 en een 7 voor 2010 en 2011) en een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt stuurt op alle kasstromen met een 5,9.

Bij de beoordeling van het voorgaande merkt de visitatiecommissie op dat het ontbreken van elementen in de kasstroomsturing, zoals hiervoor beschreven, één van de oorzaken was dat De Key in 2009 in de problemen kwam. De Key moest uiteindelijk afboeken op vastgoedprojecten. In de jaren 2010 en 2011 is prioriteit gegeven aan 'acute financiële beheersing', dat zich concentreerde op het behouden van de A-status, een positief solvabiliteitsoordeel en de financierbaarheid. Deze aspecten zijn reeds beoordeeld bij de onderdelen 'voldoende vermogenspositie' en 'voldoende middelen'. In 2010 is een visie op het te voeren financieel beleid geformuleerd, met daar in ook aandacht voor de kasstroomsturing. Voor 2012 heeft De Key het voornemen elementen van kasstroomsturing nader uit te werken. Dat zou moeten leiden tot de definitie van een normenkader voor direct en indirect rendement, IRR, maximale onrendabele investeringen, maatschappelijke rendement en andere parameters. De visitatiecommissie heeft begrip voor de gemaakte keuze en prioriteitstelling en waardering voor de voorgenomen verbetering van de kasstroomsturing op basis van de hiervoor genoemde parameters.

Het oordeel van de visitatiecommissie op het prestatieveld financiële continuïteit komt gemiddeld uit op een 6,4:

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	6,8
Voldoende middelen	6,5
Stuurt op alle kasstromen	5,9
Oordeel	6,4

6.2.2 Financieel beheer

Financiële planning en control-cyclus op orde

De Key heeft in de beoordelingsperiode de ambities en opgaven vertaald in een beleidsvisie op de ontwikkeling van de voorraad woningen. De gevolgen daarvan alsmede de voorgenomen investeringen zijn vertaald naar meerjarenbegrotingen. Voldaan wordt aan de eis dat de meerjarenramingen een periode van minimaal vijf jaar beslaan. Dit ijkpunt scoort een 7. De eerstejaarscijfers van de bedrijfswaarde en de begroting sluiten vanaf 2009 op elkaar aan. Dit ijkpunt scoort een 6,5 (De visitatiecommissie trekt een half punt af van de norm omdat in 2008 nog niet aan dit ijkpunt werd voldaan).

In alle jaren van de visitatieperiode is de Raad van Commissarissen voorzien van informatie. In 2009 heeft de Raad van Commissarissen hard ingegrepen toen bleek dat de projectenportefeuille (financieel) tot grote risico's bleek te leiden. In september van dat jaar maakte de Raad van Commissarissen bekend de arbeidsrelatie met de toenmalige directeur-bestuurder te beëindigen. Later dat jaar werd een interim-bestuurder aangesteld. De komst van deze functionaris en een nieuwe bestuurder heeft stapsgewijs geleid tot verbetering in de informatievoorziening. In de huidige situatie wordt de Raad van Commissarissen door de bestuurder en controller voorzien van informatie. In 2011 was er voor de visitatiecommissie zichtbare en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing. Afwijkingen worden besproken en zo nodig worden budgetafwijkingen goedgekeurd. Rapportages zijn in

toenemende mate tijdig, dat wil zeggen binnen één maand na afloop van het kwartaal, beschikbaar en worden besproken in de eerstvolgende Raad van Commissarissenvergadering. De visitatiecommissie beoordeelt het ijkpunt een zichtbare en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing met een 7. De visitatiecommissie weegt daar nadrukkelijk in mee dat de Raad van Commissarissen zelf snel en adequaat ingreep in 2009. Het ijkpunt monitoring- en rapportagesysteem wordt door de visitatiecommissie gewaardeerd met een 6 omdat nog niet in alle gevallen binnen één maand na afloop van het kwartaal de rapportages beschikbaar zijn.

Voor de jaren 2008 tot en met 2010 heeft de visitatiecommissie inzage gehad in de management letter en het controlerapport bij de jaarrekening van de accountant. In alle genoemde jaren heeft de accountant een goedkeurende verklaring afgegeven. In de management letters heeft de accountant gesignaleerd dat een aantal processen onvoldoende werd beheerst, zodat op korte termijn corrigerende maatregelen nodig waren. In 2008 ging het om negen processen, waaronder op het onderdeel interne beheersing 'risicomanagement'; voor wat betreft de verbindingen 'risicomanagement en governancestructuur' en 'consolidatie'; voor wat betreft projecten 'aanbestedingen', 'waardering van projecten' en 'bepalen verliesvoorziening' en met betrekking tot de ondersteunende processen 'interne beheersing systeembevoegdheden' en 'crediteurenbeheer'. Eind 2009, het jaar waarin de problemen in de projectenportefeuille zich manifesteerden, resteerden nog zeven processen die onvoldoende werden beheerst. Dit aantal is in 2010 verder teruggebracht tot vier. In de jaren 2009 en 2010 verwijst de accountant in het controlerapport naar mogelijke onregelmatigheden. Als gevolg daarvan meldt de accountant dat het bestuur niet kan verklaren dat alle rechten en verplichtingen voor de organisatie bekend zijn. Op grond van het voorgaande concludeert de visitatiecommissie dat De Key in de jaren 2008 en 2009 grote risico's liep in de financiële beheersing. Vanaf 2010 is de organisatie in control gekomen. Ook in 2011 zijn nog aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Voor de jaren 2008 en 2009 beoordeelt de commissie het presteren van de corporatie op dit ijkpunt met een 5. Vanaf 2010 scoort De Key een 7. Over de hele visitatieperiode scoort dit ijkpunt een 6.

Voor wat betreft het aansluiten van begroting en realisatie doet zich een vergelijkbare ontwikkeling voor. In de periode 2008 en 2009 zijn grote afwijkingen. In 2010 en 2011 heeft het nieuwe bestuur invulling gegeven aan de opdracht van de Raad van Commissarissen uit 2009 om een beheersinstrumentarium te bouwen. Vanaf dat moment sluiten begroting en realisatie beter op elkaar aan. Onder andere in de kwartaalrapportages wordt uitgebreid gerapporteerd over de financiële stand van zaken. Verschillenanalyses geven de afwijkingen aan tussen de prognose tot het met einde van het jaar, eerdere prognoses en de begroting. Voor 2008 en 2009 beoordeelt de visitatiecommissie dit ijkpunt met een 4, voor 2010 en 2011 met een 7. Gemiddeld is dat voor de gehele periode een 5,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt financiële planning en controlcyclus met een 6,3.

Treasurymanagement naar professionele maatstaven op orde

De Key heeft de kasstromen voor een periode van tien jaar in beeld in de portefeuillestrategie. De investeringen voor de komende vijf jaar zijn 'hard' en vertaald naar de meerjarenbegroting. In de jaren 2008 en 2009 was de financieringsbehoefte groter dan de som van de beschikbare middelen conform de WSW-methode. In 2010 en 2011 is pas op de plaats gemaakt en zijn keuzes gemaakt waardoor het investeringsniveau past bij de beschikbare middelen. Een financieringsplan, dat aansluit op het investeringsplan, wordt ten tijde van het schrijven van dit rapport nader uitgewerkt.

Het Treasurystatuut dateert uit 2010. De visitatiecommissie heeft een treasuryjaarplan voor 2010 en 2011 (en 2012) gezien. Voor de jaren 2008 en 2009 is geen treasuryjaarplan

aangetroffen. Opvallend is dat De Key een behoudend treasurybeleid voert. Zo maakt de corporatie geen gebruik van derivaten. De inzet van toegestane (typen) financiële instrumenten is beschreven.

De visitatiecommissie beoordeelt de ijkpunten als volgt. Het beeld van de kasstromen voor de komende tien jaren met een 7, de afgedekte financieringsbehoefte met een 5,5 en het statuut eveneens met een 5,5 en de ontbrekende treasuryjaarplannen met een 5,5 (De scores van 5,5 zijn als volgt bepaald: voor de jaren 2008 en 2009 werd een 4 toegekend. Voor 2010 en 2011 een 7. Gemiddeld is dat een 5,5).

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt treasury met een 5,9.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer als geheel met een 6,1:

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële planning- en controlcyclus op orde	6,3
Treasury naar professionele maatstaven op orde	5,9
Oordeel	6,1

6.2.3 Doelmatigheid

De Key hanteerde in de jaren 2008 en 2009 geen expliciete normen voor doelmatigheid. 2010 was een overgangsjaar waarin keuzes zijn gemaakt en een aanvang is gemaakt met het orde op zaken stellen, ook met betrekking tot doelmatigheid. In 2011 is een volgende stap gemaakt. Het nieuwe bestuur heeft de keuze gemaakt de kosten van de werkorganisatie aanzienlijk te reduceren. Daartoe is in dat jaar een reorganisatieplan ontworpen en tot uitvoering gebracht. In vergelijkende cijfers met referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde zijn de personeelskosten per fte van De Key in de beoordelingsjaren waarvan vergelijkende cijfers beschikbaar zijn (2008 tot en met 2010) hoger dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Het grote verschil tussen 2008 en 2009 wordt verklaard doordat in het eerste jaar nog uitzendkrachten waren meegeteld. Voor wat betreft het aantal vhe per fte scoorde De Key in de jaren 2008 en 2009 lager dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. In 2010 scoort De Key op deze indicator beter dan de referentiecorporatie en komt precies uit op het landelijk gemiddelde. In 2011 zet de verbetering zich door en komt De Key uit op 94 vhe per fte. In de jaren 2008 tot en met 2010 zijn de personeelskosten per fte van De Key zowel ten opzichte van de referentiecorporatie als het landelijk gemiddelde hoger. In 2011 is sprake van een lichte daling ten opzichte van 2010. De stijging van de netto bedrijfslasten van De Key is aanzienlijk hoger dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (respectievelijk: 45,7%, 19,4% en 8,4% over de periode van 2008 tot en met 2010). Een belangrijke verklaring voor deze stijging ligt in de keuze om invulling te geven aan maatschappelijke ontwikkeling en leefbaarheid. De stijging van de netto bedrijfslasten per vhe was één van de redenen om in 2009 in te grijpen. Per saldo liggen de bedrijfskosten van De Key per 2010 ruim boven die van de referentiecorporatie en fors boven het landelijk gemiddelde. De effecten van de reorganisatie worden voor het eerst zichtbaar in 2011. De netto bedrijfslasten per vhe zijn in dat jaar € 115 (ruim 7%) lager dan in 2010. Afwijkingen op budgetten en daarin omvatte impliciete efficiëntiedoelstellingen worden door het werkapparaat, Bestuur en Raad van Commissarissen gevolgd. Vanaf 2009 is daarin een omslag gemaakt die in 2010 en 2011 heeft geleid tot de eerder benoemde reorganisatie en forse bijsturingsacties. De visitatiecommissie beoordeelt de aandacht voor de doelmatigheid met een 6 en weegt mee dat tot september 2009 er nauwelijks aandacht was voor doelmatigheid (de visitatiecommissie beoordeelt de jaren 2008 en 2009 met een 5, de jaren 2010 en 2011 met een 7). Daarna is een omslag gemaakt, die in 2010 en 2011 een mentaliteitsverandering tot stand heeft gebracht. De

bijsturing bij afwijkingen beoordeelt de visitatiecommissie met een 7 en de CIP-indicatoren met een 4,5. (Voor de CIP-indicatoren 2011 zijn nog geen vergelijkende cijfers van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde beschikbaar. Op twee van de vier CIP-indicatoren laat De Key echter een duidelijke prestatieverbetering zien ten opzichte van 2010. Voor 2011 worden de CIP-indicatoren gewaardeerd met een 6, de voorgaande jaren met een 4. Gemiddeld leidt dat tot een 4,5.)

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt doelmatigheid met een 5,8:

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	5,8
Oordeel	5,8

6.2.4 Vermogensinzet

Zet haar vermogen beargumenteerd in

De visie op de inzet van vermogen van De Key wordt onderbouwd in het strategisch beleidsplan 2010-2014 en de portefeuillestrategie 2004-2012 en 2011-2020. In 2008 en begin 2009 was een groot aantal projecten in uitvoering, die niet allemaal onder de kerntaak van een woningcorporatie vielen. Vanaf 2009 zijn alle projecten kritisch onder de loep genomen en in categorieën ingedeeld. Vervolgens zijn keuzes gemaakt welke projecten prioriteit hebben. Een uitgangspunt daarbij is dat de corporatie voorrang geeft aan haar kerntaak: het verzorgen van sociale huisvesting in een aantal kerngebieden.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt onderbouwde visie op de inzet van haar middelen met een 6 (De jaren 2008 en half 2009 zijn gewaardeerd met een 5. De jaren 2010 en 2011 met een 7).

Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen

Na 2008 werd De Key geconfronteerd met het fenomeen dat de benodigde middelen voor realisatie van de ambities het beschikbare vermogen overtrof. Getroffen maatregelen om het vermogen te verruimen zijn huurharmonisatie, verkoop van bezit dat niet langer bij de kerntaak behoort en kostenbesparingen door samenwerking (onder andere in Far West, projectontwikkeling, Collectieve herverzekeringsmaatschappij en VvE beheer Amsterdam). Momenteel wordt bij het uitwerken van het financieringsplan nog verder verkend wat mogelijk is. Uit het voorgaande en de gevoerde gesprekken met functionarissen van de corporatie blijkt dat alternatieven om het vermogen te vergroten in kaart zijn gebracht. De Key heeft (in ieder geval op hoofdlijnen) zicht op de mogelijkheden en beperkingen die verkoop van bezit met zich meebrengen.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt verruimen van de mogelijkheden met een 7.

Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties

De Key heeft in de beoordelingsperiode een fors deel van haar vermogen geïnvesteerd in maatschappelijk prestaties. In 2008 en 2009 werd een deel van de middelen nog geïnvesteerd in commerciële projecten. Nadien is de focus volledig komen te liggen op de kerntaak van de corporatie. De huidige plannen voorzien nog steeds in een fors investeringsvolume. Binnen het geheel van herstel-, investering- en financieringsplan zoekt De Key naar mogelijkheden om gericht te investeren in nieuwe opgaven, waarbij tevens uitgangspunten van gezond bedrijfsvoering worden nagestreefd (behoud A-status en financierbaarheid).

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt maximalisatie vermogensinzet met een 7.

De visitatiecommissie komt tot het oordeel van het prestatieveld vermogensinzet als geheel van een 6,7:

Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	6
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7
Oordeel	6,7

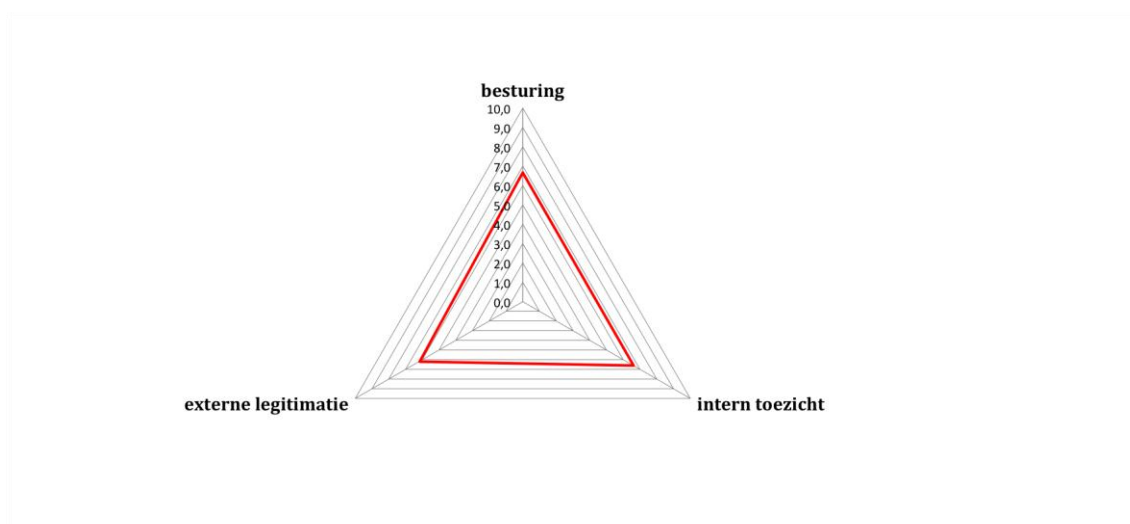
6.2.5 Totale beoordeling Presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,3:

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6,4
Financieel beheer	6,1
Doelmatigheid	5,8
Vermogensinzet	6,7
Oordeel	6,3

7 Governance

7.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

De governance structuur van De Key bestaat uit de volgende organen: Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder, de externe accountant, de huurdersvereniging Arcade en de ondernemingsraad. De Raad van Commissarissen bestaat uit zeven leden, waarvan er twee op voordracht van de huurders zijn benoemd. De Raad van Toezicht kent een financiële (audit) -, een projectontwikkelings- en een remuneratiecommissie.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hier om de zogenaamde PDCA-cyclus: Plan, Do, Check, Act. Do is al beoordeeld in het hoofdstuk Presteren naar Ambities.

Bij het onderdeel 'Plan' wordt beoordeeld of de corporatie kennis heeft van en een visie heeft op relevante omgevingsontwikkelingen (inclusief kansen en bedreigingen), risico's (risicoverkenning), de opgaven en de eigen sterkten en zwakten en op basis hiervan een realistische vertaling maakt van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten die kunnen worden gemonitord. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie actief belanghebbenden betreft en zorg draagt voor een gedeelde visie in de gehele corporatie. Bij het onderdeel 'Check' wordt beoordeeld of de corporatie nauwlettend bewaakt of zij ook doet wat zij zich voorneemt. Bij 'Act' beoordeelt de visitatiecommissie in welke mate de corporatie actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van de voornemens worden geconstateerd.

In de tweede helft van 2008 heeft de fusie tussen De Key en EMM te Zandvoort plaatsgevonden. De visitatiecommissie heeft vanuit het perspectief van de Governance de beide organisaties van het begin van de visitatieperiode als een geheel beschouwd en het eerste half jaar niet apart beoordeeld.

7.2.1 Besturing

Plan

Als 1^e ijkpunt voor het onderdeel Plan van de PDCA-cyclus geldt de beschikking over een managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven. Alhoewel De Key veel afspraken heeft met verschillende partijen, zijn deze afspraken niet vastgelegd in één overzichtelijke document. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 6,5.

Het 2^e ijkpunt betreft de wijze waarop De Key actief de belanghebbenden bij de strategie-vorming betreft, input voor de plannen ophaalt en de realisatie terugkoppelt. De Key besteedt veel aandacht en energie aan de relatie met belanghebbenden. Dit betreft zowel bestuurders en andere vertegenwoordigers van de stadsdelen, de centrale stad, maatschappelijke organisaties, als ook de huurdersvereniging Arcade en de Bouwmaatschappij. Jaarlijks wordt een plenaire bijeenkomst voor belanghebbenden georganiseerd. Deze kent dan een specifiek thema. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 3^e ijkpunt betreft het regelmatig uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoeken en verwerken van de resultaten in het beleid. De Key laat sinds 2007 maandelijks een klanttevredenheidsmeting uitvoeren. Voor de vestiging Zandvoort is in 2011 het KWH-label gehaald. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 4^e ijkpunt betreft het omschrijven van de beleidscyclus, het vertalen van de missie en visie naar doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en maand en systematisch rapporteren van de voortgang. De Key heeft in 2010 haar beleidscyclus omschreven in de notitie Beleids- Planning & Controlcyclus. De daarin vermelde instrumenten worden jaarlijks gebruikt. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 6 vanwege het ontbreken van een adequate beschreven beleidscyclus in de jaren 2008 en 2009 en de doorvertaling naar prestatie-indicatoren.

Het 5^e ijkpunt betreft de systematische benadering van risicomanagement. Het risicomanagement is pas de laatste twee jaren (2010/2011) tot ontwikkeling gekomen. In de periode daarvoor werd aan dit onderwerp weinig aandacht aan besteed. Anno 2011 zijn er afspraken gemaakt over de instrumenten die gebruikt worden en de manier waarop bijvoorbeeld de Raad van Commissarissen betrokken wordt. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 6 (een 5 voor de jaren 2008 en 2009, een 7 voor de jaren 2010 en 2011, gemiddeld een 6).

Het 6^e ijkpunt betreft het werken vanuit een door Bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde visie. In de visitatieperiode heeft De Key met een door Bestuur en Raad van Commissarissen vastgestelde visie gewerkt. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 7.

Het 7^e ijkpunt betreft het toetsen van planningen door de Raad van Commissarissen. Vanaf 2009 is de Raad van Commissarissen meer en beter betrokken bij planningen van projecten, de jaarplannen en de portefeuillestrategie. In 2008 en 2009 ontbrak dit voor een groot deel. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 6 (een 5 voor de jaren 2008 en 2009, een 7 voor de jaren 2010 en 2011, gemiddeld een 6).

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 6,5.

Check

Het 1^e ijkpunt betreft de aanwezigheid van een managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en de strategie. De Key hanteert sinds 2009 een managementinformatiesysteem dat gebaseerd is op de cyclus maand, kwartaal, half jaar en jaar. Hierdoor is zij in staat de prestaties op allerlei terreinen te monitoren. De nadruk in de rapportages ligt op de financiële stand van zaken. Voor de jaren 2008 en 2009 beoordeelt de visitatiecommissie dit ijkpunt met een 5, voor de jaren 2010 en 2011 met een 7. Gemiddeld wordt dat een 6.

Het 2^e ijkpunt betreft de publicatie van een jaarverslag waarin de voorgenomen en de gerealiseerde prestaties staan vermeld. De Key heeft een leesbaar en transparant jaarverslag, inclusief incidenteel een populaire versie. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt check met een 6,5.

Act

Het 1^e ijkpunt betreft het aantonen van bijsturing in de strategie en de jaarlijkse plannen. In de visitatieperiode is van nadrukkelijke en adequate bijsturing sprake geweest, zowel strategisch als tactisch en operationeel. Toen het er op aan kwam heeft de Raad van Commissarissen in 2009 ingegrepen. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 2^e ijkpunt betreft het opstellen van een verbeterprogramma als onvoldoende wordt gepresteerd. Vanaf 2009 heeft De Key een groot verbeterprogramma in gang gezet die zich zowel richtte op de strategie als ook de projectenportefeuille en de organisatie. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 3^e ijkpunt betreft het adequaat informeren van belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van prestaties. Naar aanleiding van de herijking van de strategie, de projectenportefeuille en de organisatie zijn de belanghebbenden actief geïnformeerd over de gevolgen. De belanghebbenden die de visitatiecommissie gesproken heeft, waren hier positief over en konden begrip opbrengen voor de situatie van De Key. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 4^e ijkpunt betreft het regelmatig monitoren van besluiten door de Bestuurder en de Raad van Commissarissen. De bestuurder informeert de Raad van Commissarissen actief, blijkens de verslagen. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt act met een 7.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 6,7:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	6,5
Check	6,5
Act	7
Oordeel	6,7

7.2.2 Intern toezicht

Functioneren van de Raad van Commissarissen

Open cultuur

Het eerste meetpunt betreft de aanwezigheid van een open cultuur, blijkend uit de verslagen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Binnen de Raad van Commissarissen is sprake van een open cultuur. Afwijkende meningen worden genotuleerd. Dit gold zowel in de 'oude' als in de huidige samenstelling. De visitatiecommissie beoordeelt dit meetpunt met een 7.

Zelfreflectie

Het tweede meetpunt betreft de zelfreflectie van de Raad van Commissarissen en bestaat uit 2 ijkpunten. Het 1^e ijkpunt betreft een jaarlijkse zelfevaluatie (eens in de twee jaar met externe begeleiding). De Raad van Commissarissen voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. Ook door de financiële- en projectontwikkelingscommissie is in 2011 een evaluatie van het eigen

functioneren uitgevoerd. Eenmaal is in de visitatieperiode door een extern bureau een evaluatie uitgevoerd naar aanleiding van de bestuurlijke problemen in 2009. Het betrekken van een onafhankelijke externe bij de zelfevaluatie is nog geen vanzelfsprekendheid. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 6, in een grote professionele organisatie als De Key zou dit 'usance' moeten zijn.

Het 2^e ijkpunt betreft het jaarlijks bespreken van integriteit door de Raad van Commissarissen met de Bestuurder. Het onderwerp integriteit komt niet structureel aan de orde in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. In 2011 is het beleid rondom integriteit expliciet vastgesteld. Uit de verslagen van de Raad van Commissarissen blijkt wel dat wanneer een Commissaris een integriteitsvraagstuk signaleert, dit aan de orde gesteld wordt. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt zelfreflectie met een 6,5.

Rolopvatting

Het meetpunt rolopvatting bestaat uit 3 ijkpunten. Het 1^e ijkpunt betreft de effectiviteit van de toezichtrelatie tussen Raad van Commissarissen en Bestuur. De visitatiecommissie heeft uit de verslagen en het gesprek met de Raad van Commissarissen het beeld gekregen dat er sprake is van een effectieve toezichtrelatie tussen Bestuur en Raad. Hierbij is uiteraard ook de situatie in 2008 en 2009 meegenomen (non-actief bestuurder, interim-bestuurder in 2009).

De Raad van Commissarissen heeft er voor gekozen om haar verantwoordelijkheid te nemen voor de ontstane problemen. Niet door collectief op te stappen, maar door gezamenlijk met de (interim-)bestuurder de schouders onder de veranderingen te zetten. Wel is afgesproken geen herbenoemingen te laten plaatsvinden, zodat over circa twee jaar de Raad van Commissarissen geheel vernieuwd zal zijn. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 2^e ijkpunt beziet of de Raad van Commissarissen in staat is zelfstandig informatie te vergaren. De visitatiecommissie is van oordeel dat de Raad van Commissarissen op verschillende manieren haar informatie verkrijgt, waaronder van de controller (standaard bij de vergaderingen aanwezig) en externen (op uitnodiging). In de periode 2008 en 2009 was de Raad van Commissarissen voor haar informatievoorziening vooral afhankelijk van de bestuurder. In de jaren daarna werd het blikveld vergroot. Alles overwegend beoordeelt de visitatiecommissie dit ijkpunt met een 7.

Het 3^e ijkpunt betreft de beoordeling door de Raad van Commissarissen of de competenties van het Bestuur passen bij de opgave van de corporatie. De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van het Bestuur. In 2009 heeft dit tot het vertrek van de toenmalige bestuurder geleid. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt rolopvatting met een 7.

Samenstelling

Het meetpunt samenstelling betreft de aanwezigheid van een profielschets en het werven van nieuwe leden buiten eigen kring. Werving van nieuwe Commissarissen heeft plaatsgevonden op basis van een profielschets en met behulp van een extern bureau. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de Raad van Commissarissen met een 6,9.

Toetsingskader

Het 1^e ijkpunt betreft de aanwezigheid van een beschreven toetsingskader, dat past bij de visie en de strategie. Het toetsingskader van de Raad van Commissarissen omvat diverse documenten. Er is niet één overzicht waarin alle afspraken en kaders zijn vastgelegd. Gezien de hoeveelheid documenten vraagt de visitatiecommissie zich af of de Raad van Commissarissen in staat is het totaal overzicht te behouden. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie daarom met een 6.

Het 2^e ijkpunt betreft het regelmatig laten uitvoeren van risicoanalyses voor wat betreft verbindingen en/of projectontwikkeling door de Raad van Commissarissen. Vanaf 2008 is de Raad van Commissarissen zeer actief geweest met het uitvoeren van risicoanalyses, gezien de problemen waarvoor De Key kwam te staan. Na de diverse ad hoc onderzoeken in 2009, zijn risicoanalyses nu onderdeel geworden van het instrumentarium van De Key. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 6 (voor de periode 2008-2009 een 5, voor de periode 2010-2011 een 7, gemiddeld een 6).

De visitatiecommissie beoordeelt het toetsingskader met een 6.

Governancecode

Het 1^e ijkpunt betreft de toepassing van de Governancecode. Afwijkingen worden toegelicht in het jaarverslag en op de website, blijkend uit de VTW-checklist. De Key werkt volgens de Governancecode, terwijl afwijkingen worden toegelicht. Zo is de bestuurder niet voor een periode van 4 jaar benoemd. Voor het overige voldoet De Key aan de Governancecode (eerdere afwijkingen zijn door de herziening van de code in 2011 vervallen). De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Het 2^e ijkpunt betreft het hanteren van de honoreringscode voor de Raad van Commissarissen en de beloningscode voor bestuurders. De honorering van de Commissarissen was hoger dan de code die per 1 juli 2010 in werking trad. In 2010 is afgesproken dat de honorering van de Commissarissen binnen de toegestane bandbreedte dient te vallen. Voor de zittende Commissarissen is dit per 1 januari 2011 geëffectueerd.

De bestuurder wordt conform de beloningscode voor bestuurders betaald. De beloning van de interim-bestuurder is aangepast toen bleek dat zijn inzet langer nodig was en de honorering boven de codenormen uitkwam. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt de toepassing van de governancecode met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 6,6:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvC	6,9
Toetsingskader	6
Toepassing governancecode	7
Oordeel	6,6

7.2.3 Externe legitimatie

Het 1^e ijkpunt betreft de aanwezigheid van een belanghebbendenregister op de website. Alhoewel dit ijkpunt sinds de herziene governancecode niet meer aan de orde is (per juli 2011) vormt het nog wel een onderdeel van de methodiek. De Key heeft een belanghebbendenregister op haar website. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

Het 2^e ijkpunt betreft het organiseren van een jaarlijkse bijeenkomst voor belanghebbenden (in de herziene governancecode van juli 2011 is deze eis vervallen). De Key organiseert naast de

reguliere (bestuurlijke) contacten jaarlijks een bijeenkomst voor belanghebbenden rondom een specifiek thema. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

Het 3^e ijkpunt betreft de gelegenheid die belanghebbenden hebben om advies uit te brengen over de jaarrekening, het jaarverslag en strategie en beleid. De Key benadert haar belanghebbenden actief om gezamenlijk te praten over de prestaties en de strategievorming. De herijking in de jaren 2009, 2010 en 2011 is echter naar het beeld van de visitatiecommissie eenzijdig uitgevoerd. Belanghebbenden zijn over de uitkomsten geïnformeerd maar niet echt betrokken bij de besluitvorming. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 6.

Het 4^e ijkpunt betreft de volledige aanwezigheid van Raad van Commissarissen en Bestuur bij het belanghebbendenoverleg. Alhoewel dit ijkpunt sinds de herziene governancecode niet meer aan de orde is (per juli 2011) vormt het nog wel een onderdeel van de methodiek voor deze visitatieperiode. De Raad van Commissarissen is in de regel niet compleet aanwezig bij het overleg met belanghebbenden, per keer wordt afgesproken wie aanwezig is. Jaarlijks wordt wel plenair overlegd met de Bouwmaatschappij. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

Het 5^e ijkpunt betreft het maken en publiceren van een verslag van het belanghebbendenoverleg door het Bestuur. De Key publiceert geen verslagen van belanghebbendenoverleg. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 3.

Het 6^e ijkpunt betreft de bespreking van het visitatierapport met belanghebbenden. Dit is de eerste visitatie van De Key. De Key is voornemens het visitatierapport met belanghebbenden te bespreken. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie daarom niet.

Het 7^e ijkpunt betreft de invulling van het overleg tussen huurders en verhuurders conform de overlegwet. Met de huurdersvereniging Arcade wordt overlegd conform de Overlegwet. Het bestuur van Arcade is tevreden over de relatie in de afgelopen periode en voelt zich gehoord zowel door Bestuur als de Raad van Commissarissen. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie met een 6,2:

Prestatieveld externe legitimatie	Beoordeling visitatiecommissie
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	6,2
Oordeel	6,2

7.2.4 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 6,6. Voor wat betreft de onderdelen die lager dan een 7 (de norm) scoren, constateert de visitatiecommissie dat vanaf 2010 grote stappen voorwaarts gezet zijn. Dit zal in de volgende visitatieperiode tot hogere scores leiden.

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	6,7
Intern toezicht	6,6
Externe legitimatie	6,2
Oordeel	6,5

8 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties De Key

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen De Key

de heer F. de Grave, voorzitter
mevrouw K. Rosielle, lid
de heer L. Platvoet, lid
de heer C. Blankestijn, lid
de heer W. Patijn, lid

Bestuur en directie De Key

de heer R. Haans, directeur / bestuurder
mevrouw L. van der Schaft, directeur Wonen
mevrouw H. van Duin, directeur Projectontwikkeling

Raad van Advies EMM

de heer W. Fisscher, voorzitter
mevrouw M. de Wolf, lid
de heer T. Laane, lid
de heer H. Kopmels, lid

Ondernemingsraad De Key

de heer W. de Waard, voorzitter
de heer W. Brogge, lid
de heer M. Wentzel, lid

huurdersvereniging Arcade

de heer H. van Dooren, bestuurslid en voorzitter werkgroep beleid
de heer A. Leenders, bestuurslid en voorzitter werkgroep participatie
de heer H. Geurtsen, bestuurslid en secretaris

De Bouwmaatschappij

mevrouw S. Bruines, voorzitter
mevrouw A. Kee, secretaris

Dienst Wonen, Zorg en Samenleving, gemeente Amsterdam

mevrouw S. Duinkerke, directeur
de heer A. Klandermans, clustermanager Wonen

Stadsdeel Oost

de heer Th. Reuten, stadsdeelwethouder

Stadsdeel Centrum

de heer B. Oranje, stadsdeelwethouder

Stadsdeel Zuidoost

de heer E. Jaensch, stadsdeelwethouder

Gemeente Almere

de heer A. Duivesteijn, wethouder
mevrouw A. Veldkamp, afdelingsmanager Wonen

Gemeente Zandvoort

de heer G. Toonen, wethouder
mevrouw T. Tichelaar, beleidsambtenaar

Gemeente Diemen

de heer R. Grondel, wethouder

Universiteit van Amsterdam

de heer F. van Kampen, directeur Studentenservice

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

de heer H. van Harten, directeur

HVO-Querido

de heer C. Blaas, lid Raad van Bestuur
de heer P. Toes, manager facilitaire dienst en huisvesting

Cordaan

de heer J. Hoff, directeur huisvesting / Vastgoed

JINC

de heer D. Roos, directeur

Studenten

mevrouw E. van Poppel, bewoner complex Wenkebachweg
de heer R. Beuker, bewoner complex Diemen

Korte cv's visitatoren

Gert van den Burg (voorzitter) is actief als adviseur, trainer, coach, facilitator, interim manager vanuit zijn bureau CFO Consult. Daarnaast is hij toezichthouder bij een woningcorporatie. Hij opereert bij zowel woningcorporaties, lokale overheid als organisaties in de profit sector op het terrein van strategie-executie, bedrijfsvoering en financieel management. Een belangrijk deel van zijn tijd besteedt hij aan de vorming van financiële professionals, zodat zij als volwaardig business partner het topmanagement terzijde kunnen staan.

Corrie Bosma (lid) heeft langdurige ervaring op het gebied van strategische bestuurlijke vraagstukken. Zij combineert een bedrijfskundige achtergrond met expertise op het gebied van HRM, veranderingsprocessen en organisatiedynamica. Het begeleiden van certificeringen, en implementeren van Corporate Governance vraagstukken zijn bij haar in vertrouwde handen. Zij heeft zeer ruime ervaring met de maatschappelijke taak van decentrale overheden, Justitie en woningcorporaties. Is analytisch sterk en conceptueel creatief. Een toegankelijke teamplayer op verschillende niveaus. Pragmatisch, communicatief en gedreven. Gespecialiseerd in complexe veranderingstrajecten in – tijdelijk – onstabiele omgevingen. Op dit moment is Corrie interim-manager Wonen bij ELKIEN, woningcorporatie in Friesland. Daarnaast is zij docent aan de universiteit van Buenos Aires.

Rien Lammertink (lid) werkt als interim-manager, management- en beleidsadviseur en coach. Hij heeft een brede bestuurlijke ervaring en is/was bij grote en kleine, stedelijke- en plattelands-corporaties, bedrijfsleven en zorgsector op directieniveau actief. Hij leidde herstructurerings- en onderzoeksprojecten, coördineerde het Werkplan Technisch Beheer van het IOP-Bouw en vervult regelmatig adviesopdrachten op het terrein van ondernemingsplanning, proces-, vastgoed- en projectmanagement, in- en outsourcing, strategische samenwerking en fusie. Maatwerk, maatschappelijk ondernemerschap en systematische aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid, draagvlak, zingeving en samenhang staan centraal in zijn benadering.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Jan opereert vooral in de woningbouwsector. Daarvoor is hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten geweest van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere. Hij is lid van de Raad van Toezicht van een welzijnsinstelling.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **De Key** in 2011/2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Cognitum BV** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 14 mei 2012

Naam, functie, handtekening: Martin Buitenhuis, Directeur-bestuurder



Gert van den Burg verklaart hierbij dat de visitatie van **De Key** in 2011/2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gert van den Burg heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Gert van den Burg** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Gert van den Burg** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 14 mei 2012

Naam, handtekening: Gert van den Burg



Corrie Bosma verklaart hierbij dat de visitatie van **De Key** in 2011/2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Corrie Bosma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

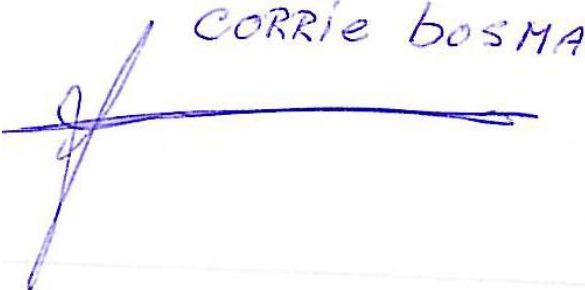
In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Corrie Bosma** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Corrie Bosma** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 14 mei 2012

Naam, handtekening:



Rien Lammertink verklaart hierbij dat de visitatie van **De Key** in 2011/2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Rien Lammertink heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Rien Lammertink** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Rien Lammertink** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 14 mei 2012

Naam, handtekening: Rien Lammertink



Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van **De Key** in 2011/2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Wachtmeester heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jan Wachtmeester** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 14 mei 2012

Naam, handtekening:

 J. Wachtmeester

Meetschaal

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot 5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan 35%

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd. Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties –jaarboeken 2009, 2010 en 2011

Governance

- Statuten Woonstichting De Key, 30 december 2008
- Statuten Eendracht Maakt Macht, 28 augustus 2002
- Statuten Eendracht Maakt Macht, omzetting vereniging naar stichting, 30 juni 2008
- Bestuursreglement, 15 december 2011
- Directiereglement, 15 december 2011
- Controllersreglement, 15 december 2011
- Instellen extern vertrouwenspersoon, 30 mei 2007
- Beleid ongewenste omgangsvormen, zonder datum
- Klokkenluidersregeling, 1 juli 2007
- Integriteitsbeleid, 28 december 2010
- Bijlage 1: Zo werkt het bij De Key – brochure over integriteit
- Bijlage 2: Protocol voor het gebruik van email, internet en telefoondiensten
- Bijlage 3: Beleid ongewenste omgangsvormen
- Bijlage 4: Regeling inzake het omgaan met en vermoeden van een misstand (klokkenluidersregeling)
- Bijlage 5: Declaratieregeling
- Bijlage 7: Handleiding screening nieuwe medewerkers
- Bijlage 8: Protocol inhuur derden
- Teamprofiel Raad van Commissarissen, 11 juni 2003
- Reglement werkwijze Raad van Commissarissen van Woonstichting De Key, 29 september 2004
- Profiel lid Raad van Commissarissen, oktober 2006
- Profielschets lid Raad van Commissarissen, februari 2009
- Profiel lid Raad van Commissarissen, 18 augustus 2011
- Profiel voorzitter Raad van Commissarissen, najaar 2009
- Profielschets Raad van Commissarissen, 21 juli 2011
- Agenda's en verslagen Raad van Commissarissen 2008 t/m 2011
- Verslagen van de Financiële Commissie van de Raad van Commissarissen, 2008 t/m 2011
- Samenstelling Raad van Commissarissen De Key en EMM, 2008
- Roosters van aan- en aftreden Raad van Commissarissen De Key, 2007 t/m 2011
- Zelfevaluaties Raad van Commissarissen 2008, 2009, 2010 en 2010 (inclusief evaluaties van de commissies)
- Reglement Raad van Advies Eendracht Maakt Macht (EMM), 17 juni 2009
- Reglement Ondernemingsraad, 15 november 2001
- Reglement Ondernemingsraad, 4 april 2009
- Verantwoording interim opdracht ten behoeve van de Raad van Commissarissen, 29 november 2011

Presteren naar ambities

Strategie

- De Koers van De Key, januari 2007
- Stad in beweging, beweging in de stad – De koers van De Key, september 2008
- Strategisch beleidsplan De Key 2010-2014 – bevindingen, keuzes en doelstellingen, 30 juni 2010, versie 1.2
- Strategisch beleidsplan De Key 2010-2014 – bevindingen, keuzes en doelstellingen, update 2011, 16 maart 2011
- De Key ontwikkelt en verbindt, corporate brochure, januari 2011
- Beknopt overzicht beleidskaders De Key, 8 februari 2008
- Ondernemingsplan Maatschappelijk Vastgoed, 17 februari 2009

Portfoliebeleid

- Korte toelichting Portfoliostrategie De Key 2004-2012, 12 november 2004
- Portfoliobeleid De Key 2006- 2012
- Portefeuillestrategie De Key 2011-2020, 27 oktober 2011, versie 3.0

Fusie met EMM

- Bidbook deel 1 – visie op fusie, Woningbouwvereniging EMM, maart 2008
- Bidbook deel 2 – EMM beschreven, Woningbouwvereniging EMM, maart 2008
- Bidbook deel 2 – wijziging pagina 14
- Portfoliobeleid Woningbouwvereniging EMM 2007 - 2017, 13 december 2007

Jaarverslagen

- Jaarverslag 2007 Woonstichting De Key
- Jaarverslag 2007 Woningbouwvereniging EMM
- Jaarverslagen 2008 t/m 2010 Woonstichting De Key
- Fusie EMM en De Key – evaluatie van de fusieafspraken, september 2011

Jaarplannen

- Jaarplan De Key 2010, 18 mei 2010
- Jaarplan De Key 2011, 25 november 2010
- Jaarplan 2012 (+ bijlage) De Key, zonder datum
- Jaarplan 2009 Wonen, 12 januari 2009
- Jaarplan 2009 Vastgoedonderhoud, januari 2009
- Jaarplan 2008 Vastgoedonderhoud, januari 2008
- Jaarplan 2009, vestiging Zandvoort, 30 maart 2009
- Jaarplan 2010 Wonen en Onderhoud, 21 april 2010
- Jaarplan 2011 Wonen en Onderhoud, 28 oktober 2010
- Jaarplan 2009 Strategie en Beleid, 26 februari 2009
- Begroting en werkplan 2008, meerjarenplan 2009-2013, De Principaal, december 2007

Beleidsnotities

- Standaard programma van eisen nieuwbouwprojecten, 25 oktober 2010
- Standaard programma van eisen transformatieprojecten, 25 oktober 2010
- Handboek (her)ontwikkeling De Key projectontwikkeling, 2011
- Invulling 30% vrije toewijzingsruimte, EMM, 26 januari 2007
- Werkplan Kunst bij de Key (+ bijlagen) 2009-2012
- Beleid beheer, 2011
- Beleid incasso, 2011
- Beleid leefbaarheid, 2011
- Beleid overlast, 2011
- Beleid participatie, 2011
- Beleid VvE, 2011
- Huurbeleid 2011-2014, 17 februari 2011 (beleid hiervoor in andere documenten onder andere beleidskaders 2008)
- Beschrijving en evaluatie Wonen en Zorgbeleid 2001-2010, 15 mei 2011
- Beleidsnotitie Wonen en Zorg, 16 mei 2011
- Vaststellen projectenbijbel, februari 2010 (De 'bijbel' zelf is beschikbaar maar erg veel / groot)
- Werkplan 2011, duurzaamheid kent geen tijd, oktober 2011
- Werkplan 2009, maatschappelijke ontwikkeling, 28 januari 2009
- Eerste opzet particulier opdrachtgeverschap Dappere Maurits, zonder datum

Verkoopbeleid

- Aan- en verkoopbeleid, 28 januari 2008
- Prolongeren Aankoopbevorderende maatregelen (inclusief 3 bijlagen), 10 juni 2008
- Evaluatie aankoopbevorderende maatregelen De Key, 8 september 2010
- Verruiming verkoopvijver, 9 februari 2010
- Verkoopvormen De Key, 26 oktober 2010
- Verkoopbeleid (memo voor directie), 2 februari 2011
- Verkoopbeleid, 11 januari 2011
- Voorstel wijzigingen verkoopbeleid (woningen bestaande voorraad), 15 januari 2010
- Plan van aanpak, lijst A verkoopvijver, 8 februari 2011
- Aangepast financieel hoofdstuk – lijst A verkoopvijver, 5 april 2011
- Plan van aanpak, lijst A verkoopvijver, 8 februari 2010

- Voorstel verruiming verkoopvijver, 4 februari 2010
- Voorstel verruiming verkoopvijver (memo aan directie), 9 februari 2010
- Verkoopoverzicht 2006
- Vaststellen richtlijn verkoopcomplexen en uitbreiding van de Koopwoningenportfeuille 2006, 14 juni 2006
- Verruiming verkoopvijver 1e tranche, 20 april 2010
- Evaluatie verkoop uit de bestaande voorraad van De Key 1991 – 2008, 9 februari 2009
- Buurtaanpak
- Monitor Spaarndammerbuurt 2008-2009, voorjaar 2010
- Stand van zaken projecten Spaarndammerbuurt t/m 2009
- Overzicht gemaakte kosten Spaandammerbuurt t/m 2009
- Monitor Dapperbuurt, mei 2010
- Leefbaarheidsmonitor 2008 gemeente Zandvoort
- Wonen in Amsterdam, 2007, deel 1 stand van zaken
- Wonen in Amsterdam, 2007, deel 2 stadsdeelprofielen
- Wonen in Amsterdam, 2007, deel 3 leefbaarheid
- Wonen in Amsterdam, 2009, deel 1 stand van zaken
- Wonen in Amsterdam, 2009, deel 2 stadsdeelprofielen
- Wonen in Amsterdam, 2009, deel 3 leefbaarheid
- Wonen in Amsterdam, 2011, artikel in NUL20

Presteren naar opgave

Amsterdam

- Wonen in de Metropool – Woonvisie Amsterdam tot 2020, gemeente Amsterdam, april 2009
- Bouwen aan de Stad – afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties 2007 tot 2011, 15 november 2006
- Bouwen aan de Stad II – periode 2011 t/m 2014, concept 16 december 2010
- Rapportage 1 op 1 afspraken corporaties, Dienst Wonen gemeente Amsterdam, juni 2009
- Rapportage Bouwen aan de Stad 2010, september 2010
- Aanvullend Convenant Erfpacht, 6 juli 2001
- Bijdrage De Key / De Principaal aan programma Broedplaatsen 2008-2012, 6 mei 2008
- Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010, 17 april 2008
- Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2009 t/m 2010, 11 maart 2009 (hoort bij Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010)
- Convenant Doorzon, november 2008
- Convenant Maatschappelijke Steunsystemen in Stadsdeel Amsterdam-Noord, januari 2009
- Vervolgconvenant Buurtbemiddeling Amsterdam 2011 'Beter Buren', 24 januari 2011
- Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 2016, 17 april 2008
- Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 t/m 2020, 1 juli 2011
- Raamovereenkomst Samenwerkingsverband Zoeklicht 2008 t/m 2010, zonder datum
- Raamovereenkomst Samenwerkingsverband Zoeklicht verlengd t/m 2012, 31 december 2011
- Woonservicepact Amsterdam voor de realisatie van de Amsterdamse woonservicewijken 2007-2010, zonder datum
- Woonvisie stadsdeel Centrum tot 2012, gemeente Amsterdam, 30 oktober 2008
- Woonvisie stadsdeel Oost 2011-2015, gemeente Amsterdam, 5 juli 2011

Zandvoort

- Wonen in Zandvoort – Woonvisie gemeente Zandvoort tot 2015, april 2007
- Prestatieafspraken Wonen in Zandvoort 2008 t/m 2012, gemeente Zandvoort en Woningbouwvereniging EMM, 13 augustus 2008
- Voortgangsrapportage Prestatieafspraken Wonen in Zandvoort 2008 t/m 2012, 11 april 2011
- Plan van aanpak prestatieafspraken 2013 t/m 2016, 11 april 2011
- Convenant buurtbemiddeling Zandvoort, 22 september 2009
- Convenant Wonen welzijn zorg, 15 februari 2010
- Overeenkomst betreffende 'Gezamenlijke aanpak van thuisteelt van hennep', 7 juni 2007
- OGGz-Convenant 2010-2014 Midden- en Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer, 21 oktober 2010
- Convenant inzake regionale woonruimteverdeling voor de periode 1-1-2007 tot 1-1-2012

- Prestatieafspraken bij het Convenant Woonruimteverdeling 2007

Diemen

- Werken aan Wonen – Woonvisie Diemen periode 2008-2012, juni 2008
- Afspraken gemeente Diemen – Woonstichting De Key 2008-2012, 12 februari 2009
- Convenant Doorzon, 1 november 2011

Almere

- Wonen in Almere 1.0 – Almere als dagelijkse ervaring, Jos van der Lans, december 2009
- Wonen in Almere 2.0 – WoonVisie Almere, Leo Platvoet, december 2009

Presteren volgens belanghebbenden

- Jaarverslag De Bouwmaatschappij 2008-2009
- Verslagen over De Bouwmaatschappij – De Key 2008 t/m 2011
- Adviezen van de Bouwmaatschappij, 2008 t/m 2011
- Reglement Raad van Advies Eendracht Maakt Macht (EMM), 17 juni 2009
- Verslagen Raad van Advies EMM, 2009, 2010 en 2011
- Samenwerkingsovereenkomst EMM en Zandvoortse Vereniging van Huurders (ZVH), 24 januari 2006
- Verslagen overleg ZVH met EMM en De Key, 2008 t/m 2010
- Verslagen overlegvergaderingen met OR, 2008 t/m 2011
- Participatiereglement Arcade, 1998
- Verslagen overleg Arcade – De Key 2008 t/m 2011
- Beleidsnotitie n.a.v. telefonische enquête en panel onder huurders 'Bewonersinformatie De Key nieuwe stijl', april 2011
- Rapportage De Key huurderstevredenheid op stadsdeel- en buurtniveau
- Management Samenvatting Procesdoormeting (2009, 4e kwartaal), USP januari 2010
- Management Samenvatting Procesdoormeting (2010, 4e kwartaal), USP februari 2011
- Management Samenvatting Procesdoormeting (2011, 4e kwartaal), USP december 2011
- Procesdoormeting thema ouderen, USP zonder datum / periode
- Rapportage communicatie-onderzoek De Key, USP februari 2011
- Conceptrapportage onderzoek tevredenheid K-flats De Key, USP april 2008
- Belanghebbendenregister 2011
- Diverse verslagen overleggen met diverse belanghebbenden, 2011
- Brieven aan belanghebbenden over bijstelling koers van De Key, 2010
- Verslag jaarlijks overleg Dienst Wonen gemeente Amsterdam met De Key, 2008 t/m 2011

Presteren naar vermogen

- Begroting 2008 (inclusief meerjarenprognose), 13 december 2007
- Aanvulling begroting 2008, 7 april 2008
- Begroting 2009 (inclusief meerjarenprognose en bijlagen), 9 december 2008
- Begroting 2010 (en bijlagen), 10 december 2009
- Begroting 2011, 30 november 2010
- Begroting 2012, zonder datum
- Kaderbrief 2012, 31 augustus 2011
- Meerjarenbegroting 2010-2014, 17 februari 2010
- Meerjarenbegroting 2011-2015, 16 februari 2011
- Jaarrekeningen 2008 t/m 2010
- Kaderbrief 2011, 7 september 2011
- Investeringskaders, 25 maart 2008, 23 oktober 2008 + bijlage
- Beleidsmatige bijsturing financiën, 18 oktober 2009
- Financieel beleid, 8 februari 2010
- Risicomanagement bij De Key, concept versie 11 januari 2012
- Managementletters De Key 2007 t/m 2010
- Accountantsrapportages 2008 t/m 2011
- Rapport naar aanleiding van de controle van de jaarrekening 2008 conform artikel 27 BBSH, KPMG, 21 mei 2009
- Kwartaalrapportages 2008 t/m 2011
- Corporatie in Perspectief 2007 t/m 2011

- Continuïteitsoordelen CFV 2008 t/m 2010
- Oordeelsbrieven + correspondentie ministerie 2008 t/m 2011
- WSW brieven kredietwaardigheid en faciliteringsruimte 2008 t/m 2010
- Treasurystatuut, 8 juli 2010
- Treasuryjaarplannen 2010, 2011 en 2012
- Investeringsstatuut, 8 juli 2010
- Werkwijze investeringscomité, 5 oktober 2010
- Verbindingsstatuut, 8 juli 2010
- Beleids- Planning & Controlcyclus – structuur van Woonstichting De Key, 14 september 2010
- Inventarisatie nevenactiviteiten, mei 2011
- Notitie gevoeligheidsanalyse risico's MJB 2011-2015, 23 mei 2011
- Financiële situatie 2010, 16 april 2010
- Projectenlijst De Principaal, zonder datum
- Rapportage projectenportefeuille, zonder datum
- Tussentijdse rapportage project risicomanagement en interne beheersing KPMG, september 2009
- Managementletter 2009 – programma van aanpak, 18 mei 2010
- Auditplan 2010-2012 en Auditjaarplan 2010
- Tekenprocedure De Key en de Principaal, 28 april 2010
- Procuratieregeling, 28 november 2011
- Tekenprocedure, 28 november 2011
- Handleiding Planning & Control Herontwikkeling De Key Principaal, 12 februari 2010
- Voortgang uitvoering acties managementletter, 11 november 2010
- Reorganisatieplan Wonen en Onderhoud, 2 april 2011
- Reorganisatie De Key, 5 april 2011
- Reorganisatieplan De Principaal, 31 maart 2011
- Reorganisatieplan Staf en ondersteunende diensten, 4 april 2011
- Plan van aanpak de Key / Principaal – professionalisering in processen, 20 oktober 2009

Uitgebreid overzicht prestaties De Key

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met De Key zijn opgesteld.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de voorgenomen Ambities in die periode, door de prestaties af te zetten tegen de Opgaven en door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden. Het spreekt dus voor zich om bij de beoordeling van de prestaties naar deze drie perspectieven steeds gebruik te maken van dezelfde set beschreven prestaties. Om structuur te geven aan een wijde range aan prestaties en om onderlinge vergelijkbaarheid mogelijk te maken schrijft de methodiek voor de prestaties te ordenen naar zes prestatievelden waarop een corporatie verwacht wordt te presteren.

De volgende zes prestatievelden worden gehanteerd:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
4. (Des)investeren in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten
6. Overige/andere prestaties

Indien de corporatie daarnaast nog maatschappelijke prestaties kent die niet onder de vijf prestatievelden zijn te rangschikken, kan de visitatiecommissie een zesde prestatieveld (Overige/andere prestaties) benoemen en beoordelen.

Presteren naar Ambities																																		
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen				Geformuleerde ambities / doelen		Beoordeling (cijfer)																												
Huisvesting primaire doelgroep						7.1																												
Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)						7																												
Samenstelling en omvang bezit																																		
	2007 (De Key, excl. Zandvoort)	2008	2009	2010	2011																													
		Na fusie, dus inclusief Zandvoort																																
Totaal aantal woningen	27.681	30.879	30.620	30.913	31.036																													
Totaal aantal niet-woningen	3.025	3.582	3.645	3.830	3.911																													
Totaal aantal in beheer	3.804	3.759	3.830	3.968	3.955																													
Aantal woningen naar type:	27.681	30.879	30.621	30.913	31.036																													
Woningen zelfstandig	22.970	26.173	25.724	26.198	26.190																													
Onzelfstandig	4.321	4.231	4.457	4.264	4.395																													
Eenheden Woonzorg	282	319	282	282	282																													
Overige	108	156	157	169	169																													
Aantal niet-woningen naar type:	3.025	3.582	3.645	3.830	3.911																													
Bedrijfsruimten	981	1.079	1.061	1.133	1.204																													
Parkeren	2.044	2.503	2.584	2.697	2.707																													
Aantal In beheer naar type:	3.804	3.759	3.830	3.968	3.955																													
Woningen	3.388	3.322	3.473	3.611	3.598																													
Parkeren	268	290	207	207	207																													
Bedrijfsruimten	148	147	150	150	150																													
<p>De fusie van De Key met Zandvoort in 2008 heeft geleid tot een toename van het bezit van De Key in de Amsterdamse regio. Op 1 januari 2012 zijn 2.459 woningen van Far West in eigendom overgegaan naar De Key, hierboven staan deze woningen nog opgenomen onder woningen in beheer.</p> <p>Verdeling bezit over de verschillende gemeenten per 31-12-2011.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Amsterdam</th> <th>Diemen</th> <th>Zandvoort</th> <th>Hillegom</th> <th>De Bilt</th> <th>Bloemendaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>woningen</td> <td>26.092</td> <td>1.955</td> <td>2.736</td> <td>209</td> <td>20</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>niet-woningen</td> <td>3.512</td> <td>17</td> <td>382</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vhe in beheer</td> <td>3.955</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>								Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	De Bilt	Bloemendaal	woningen	26.092	1.955	2.736	209	20	24	niet-woningen	3.512	17	382	0	0	0	Vhe in beheer	3.955	0	0	0	0	0
	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	De Bilt	Bloemendaal																												
woningen	26.092	1.955	2.736	209	20	24																												
niet-woningen	3.512	17	382	0	0	0																												
Vhe in beheer	3.955	0	0	0	0	0																												
<p>De Key De Key is een landelijk toegelaten instelling en al sinds jaren in meerdere gemeenten actief. Tot 2008 had De Key bezit in Amsterdam, Diemen, Hillegom, en De Bilt. In die tijd was het onze ambitie om het bezit en de ontwikkelingsmogelijkheden in de Amsterdamse regio uit te breiden.</p> <p><i>(uit Bidbook deel 1 EMM)</i></p> <p>De Zandvoortse Woningbouwvereniging EMM Woningbouwvereniging EMM besloot in 2008 op zoek te gaan naar een fusiepartner. EMM heeft in De Key deze partner gevonden.</p> <p><i>(uit: 10026 EMM Portfoliobeleid 2007-2017)</i> Uitgangspunt in Het Scenario is dat de woningvoorraad die EMM biedt over 10 jaar, past bij de vraag uit de markt. Totaal aantal woningen EMM in 2027: 1848 woningen.</p> <p>Tussentijdse woningmarktprognoses hebben geleid tot bijstelling van de ambitie in Zandvoort. Deze nieuwe inzichten zijn verwerkt in nieuwe portefeuillestrategie 2011-2020 van De Key.</p> <p><i>(uit: 10029 Portefeuillestrategie De Key 2011-2020.docx)</i></p> <p>Portefeuillestrategie De Key De totale portefeuille mag krimpen. In Amsterdam wil De Key haar marktaandeel van 14% behouden. We schatten in dat het corporatiebezit in Amsterdam met 6,5% krimpt. In Zandvoort gaan we uit van consolidatie van de portefeuille, met een minimum van 2.500 woningen. In Almere onderzoeken we de mogelijkheden en wenselijkheden om positie te verwerven. Dit komt neer op een totale minimale omvang van 31.000 woningen in 2020.</p> <p>Amsterdam (2007 – 2011) In de prestatieafspraken in Amsterdam (Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) is afgesproken dat per 1 januari 2007 de kernvoorraadafspraken vervallen en worden vervangen door aanbiedingafspraken. De Key wil hieraan voldoen.</p>																																		

Totaal	33.559	1.972	3.118	209	20	24		
Amsterdam (2007 – 2011) De aanbiedingsafspraken zijn uitgewerkt.								
Amsterdam (2007 – 2011)							Amsterdam (2007 – 2011) In de prestatieafspraken in Amsterdam (Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) is afgesproken dat per 1 januari 2007 de kernvoorraadafspraken vervallen en worden vervangen door aanbiedingsafspraken. De Key wil hieraan voldoen. Een van de aanbiedingsafspraken is het maximaal 15% van de te verhuren woningen verhuren aan andere huishoudens dan de primaire doelgroep en de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens.	
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)						
2008	69%	84%						
2009	77%	89%						
2010	85%	91%						
Amsterdam 2011							Amsterdam 2011 Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties per jaar 90% van hun vrijkomende woningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens1 moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). Deze norm van 90% geldt voor iedere corporatie afzonderlijk.	
Onderwerp		Doelstelling	Realisatie*					
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614		min. 90%	97%					
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte		max. 10%	1%					
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.								
Diemen De Key heeft in Diemen studentenwoningen toegevoegd aan de voorraad en heeft geen sociale huurwoningen verkocht.							Diemen De ambitie van De Key in Diemen is om zich aan de prestatieafspraken te houden en dus geen sociale huurwoningen te koop aan te bieden en waar mogelijk de sociale huurvoorraad te behouden.	
Zandvoort In 2010 is de kernvoorraad toegenomen tot 2.587 woningen. De overige 41 woningen worden in de vrije sector verhuurd. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de kernvoorraad in 2012 met 125 woningen moet afnemen. Om de kernvoorraad te laten krimpen en aanbod te houden voor inkomens boven de € 33.000 is herijking van het huurbeleid noodzakelijk (meer differentiatie in hoogte van de huur, verkoop (mogelijk als Maatschappelijk Gebonden Eigendom, MGE). Op 31 dec 2011 had De Key in Zandvoort 2.638 woningen.							Zandvoort De ambitie in het door EMM geformuleerde strategisch voorraadbeleid, tevens vertaald in de prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort was het laten afnemen van het aantal sociale huurwoningen. In de herziening van het strategische voorraadbeleid door De Key in 2011 is deze ambitie aangepast naar consolidatie van de voorraad. Als ondergrens is 2500 woningen geformuleerd.	
Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)							7.2	
Passend toewijzen							8	
Amsterdam 2008-2010 <i>Uit: 10014 2010 De_Key_Jaarverslag_2010_compleet (p.38)</i>							Amsterdam: realiseren de Amsterdamse aanbiedingsafspraken. 2008 – 2010 <i>(Uit: 10014 2010 De_Key_Jaarverslag_2010_compleet (p.37/38))</i> De Amsterdamse corporaties hebben prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam voor de periode 2007-2010. Deze afspraken houden o.a. in dat tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep (inkomensgrens BBSH) en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Daarbij garanderen de corporaties in absolute aantallen tenminste 26.000 verhuringen aan de primaire doelgroep en tenminste 34.000 woningen aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens.	
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)						
2008	69%	84%						
2009	77%	89%						
2010	85%	91%						
2007 t/m 2010	Primaire doelgroep	In%	Tot €38.150	In %	Vanaf € 38.150	Inkomen onbekend	totaal	
Tot A'dam	29.649	68%	37.384	85%	6.437	1.004	44.861	
Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011							Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011 en verder	

Onderwerp Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	Doelstelling min. 90%	Realisatie 97%*	<i>(uit: 10004 D00003 Versie 2.0 Strategisch Beleidsplan Update 2011)</i> <ul style="list-style-type: none"> Wij wijzen minimaal 90% van onze verhuringen in het sociale segment (< € 652) toe aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614; maximaal 10% van onze verhuringen wijzen wij toe aan huishoudens in de inkomensgroep vanaf € 33.614 voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht, calamiteiten of stadsvernieuwing. Wij wijzen onze verhuringen in het geliberaliseerde middensegment (€ 653 tot € 930) met voorrang toe aan huishoudens met een laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750). 	7																																								
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*																																										
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.																																												
Amsterdam, Zandvoort en Diemen 2011																																												
Onderwerp Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Doelstelling Met voorrang toewijzen	Realisatie Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%																																										
Tegengaan woonfraude																																												
Amsterdam en Diemen:			Amsterdam en Diemen																																									
Jaar	Totaal aantal zaken	Nieuwe zaken	Huuropzeggingen	De Key geeft prioriteit aan bestrijding van Woonfraude en verbindt zich daarom aan het convenant Zoeklicht en convenant Doorzon. De samenwerking binnen zoeklicht vindt op verschillende manieren plaats: de buurtgerichte Zoeklichtprojecten en thema onderzoeken en de bestandsvergelijking met de Dienst Persoons- en Geoinformatie. Daarnaast voert De Key eigen projecten uit.																																								
2008	1.813	676	26																																									
2009	1.812	794	239																																									
2010	1.798	719	224																																									
2011	1.800		85																																									
Amsterdam De Key heeft zich verbonden aan het convenant Zoeklicht en convenant Doorzon in Amsterdam. Op basis van deze convenanten werken we regelmatig mee aan buurtonderzoeken. Daarnaast reageren we op individuele signalen van bewoners. Ook hebben we eigen Kadasterprojecten uitgevoerd.			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Ambitie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>Totaal 750 zaken woonfraude en overlast afgerond</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>Ten minste 1500 zaken aanpakken</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>Oppakken van ten minste 2000 woonfraudezaken Gewenst resultaat: 250 huuropzeggingen</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>Minimaal 1700 woonfraudezaken worden opgepakt; gestreefd wordt naar 12,5% (gewogen gemiddelde) = 212 huuropzeggingen</td> </tr> </tbody> </table>		Jaar	Ambitie	2008	Totaal 750 zaken woonfraude en overlast afgerond	2009	Ten minste 1500 zaken aanpakken	2010	Oppakken van ten minste 2000 woonfraudezaken Gewenst resultaat: 250 huuropzeggingen	2011	Minimaal 1700 woonfraudezaken worden opgepakt; gestreefd wordt naar 12,5% (gewogen gemiddelde) = 212 huuropzeggingen																														
Jaar	Ambitie																																											
2008	Totaal 750 zaken woonfraude en overlast afgerond																																											
2009	Ten minste 1500 zaken aanpakken																																											
2010	Oppakken van ten minste 2000 woonfraudezaken Gewenst resultaat: 250 huuropzeggingen																																											
2011	Minimaal 1700 woonfraudezaken worden opgepakt; gestreefd wordt naar 12,5% (gewogen gemiddelde) = 212 huuropzeggingen																																											
Diemen In 2008 samen met de gemeente Diemen controle uitgevoerd van de ingeschreven bewoners binnen ons bestand. Eveneens heeft in 2008 in Diemen een Kadasteronderzoek plaatsgevonden. In oktober 2011 is ook in Diemen een convenant Zoeklicht afgesloten.																																												
Zandvoort In 2009 is onderzocht in hoeverre woonfraude plaatsvindt. Uit bureauonderzoek is gebleken dat slechts 1% van de huurders van De Key een dubbel woonadres heeft. Veldonderzoek heeft geen noemenswaardig resultaat opgeleverd. De Key reageert alert op signalen en controleert als daar aanleiding voor is steekproefsgewijs.			Zandvoort: <i>(uit: 10036 090402 Jaarplan 2009 Zandvoort)</i> Conform prestatieafspraken met gemeente start onderzoek huurfraude																																									
Keuzevrijheid																																												
De Key biedt onder andere de volgende woningtypen/woonvormen aan in de volgende gemeenten:			Wisselwerking met de regio																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A'dam</th> <th>D</th> <th>Z</th> <th>H</th> <th>B</th> <th>Al</th> <th>DB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huur/koop vorm</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sociale huurwoning</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrije sector huur</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.)</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		A'dam	D	Z	H	B	Al	DB	Huur/koop vorm								Sociale huurwoning	X	X	X	X				Vrije sector huur	X	X	X		X			Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.)	X		X							<i>(uit: 10002 defDe_Key-Stad_in_Beweging)</i> In het verlengde van deze verantwoordelijkheid voor de buurt en de stad, legt De Key een verbinding met de regio. Amsterdam vervult een culturele en economische centrumfunctie voor de regio. Andersom wonen in de regio veel mensen die zich met Amsterdam verbonden voelen. Niet alle woonwensen zijn immers in de	
	A'dam	D	Z	H	B	Al	DB																																					
Huur/koop vorm																																												
Sociale huurwoning	X	X	X	X																																								
Vrije sector huur	X	X	X		X																																							
Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.)	X		X																																									

Gem. wachttijd starters (jaren)	6,5	6,8	7,7	7,3	8,1	7,9	8,6	8,2	Afspraken over de toewijzing en het functioneren van de woningmarkt worden gemaakt in Bouwen aan de Stad.	
Gem. woontijd doorstr (jaren)	13,9	16,8	15,8	16,4	16,4	17,3	14,5	17,3		
Gemiddeld aantal reacties	150	145	162	148	184	157	154	125		
Aanbiedingsresultaat	7,4	6,1	6,4	5,8	6,3	6,2	7,4	6,9		
Zandvoort	2008		2009		2010		2011			
DK=De Key	DK	Regio	DK	Regio	DK	Regio	DK	Regio		
Wachttijd	5,0	4,5	4,8	4,9	5,4	5,3	4,7	5,2		
Reacties	141	162	141	195	144	188	96	139		
Weigeringen	3,0	4,0	3,4	4,3	4,1	6,0	4,7	5,4		
2008-2010										
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep		Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)							
2008	69%		84%							
2009	77%		89%							
2010	85%		91%							
Amsterdam										
2007 t/m 2010	Primaire doelgroep	In%	Tot €38.150	In %	Vanaf € 38.150	Inkomen onbekend	totaal			
Tot A'dam	29.649	68%	37.384	85%	6.437	1.004	44.861			
Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011										
Onderwerp			Doelstelling			Realisatie				
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614			min. 90%			97%*				
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte			max. 10%			1%*				
Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)			Met voorrang toewijzen			Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%				
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.										
Leegstand										7
Resultaat Huurderving					Doelstelling Huurderving:					
2008	1,6%				2008	2,0 %				
2009	1,6%				2009	2,4 %				
2010	2,1%				2010	2,8 %				
2011	1,3%				2011	2,0%				

Maatregelen specifieke doelgroepen						7
Amsterdam: Directe bemiddeling en Vrije beleidsruimte (5% regeling)						<p>De Key is er om mensen te huisvesten die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. De specifieke doelgroepen horen bij uitstek bij deze groep. De Key doet hiervoor een extra inspanning. Naast de woningen die wij via de gemeentelijke kanalen toewijzen, maken wij hiernaast ook afspraken met partijen om extra woonruimte aan te bieden voor deze doelgroepen. De Key werkt onder andere samen met HVO-Querido, Osira, Cordaan en Amsta om hun cliënten te kunnen huisvesten.</p> <p>Om huishoudens te verleiden te verhuizen naar een voor hen meer passende en betaalbare woning zetten wij verschillende instrumenten in. Voorbeelden zijn regelingen zoals 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter'. Indien nodig zullen wij hiervoor de experimentenstatus aanvragen. De 5% regeling zullen wij voor deze mutatie bevorderende maatregelen inzetten.</p> <p>De Key levert actief een bijdrage aan de uitstroom uit de maatschappelijke opvang door woningen te leveren uit de bestaande woning voorraad. Daarnaast levert De Key vanuit de 5%-regeling woningen voor begeleid wonen projecten van kleinere MO instellingen.</p> <p>De Key zet zich actief in voor de doelgroepen studenten en senioren. De Key doet geen extra inspanning op het gebied van grote gezinnen.</p>
Directe bemiddeling						
Begeleid zelfstandig wonen		2008	2009	2010	2011	
Vergunning-houders	Regulier	79	31	32	18	
	Pardonners	20	35	55	21	
SV kandidaten (niet woningnet)		46	37	4	0	
Overig		43	147	42	21	
Totaal directe bemiddeling		5	3	2	4	
Percentage van totaal		193	253	135	64	
		12%	13,7%	7,9%	5,8%	
Vrije beleidsruimte (5% van de woningen die vrijkomen, mag De Key binnen de regels toewijzen aan mensen in bijzondere situaties)						
	2008	2009	2010	2011		
Sociaal Beheer	43	53	38	37		
Overig	5	3	0	0		
Beroepsgroepen	29	Miv 2009 via woningnet				
Totaal vrije beleidsruimte	48	56	38	37		
Percentage	3%	3%	2%	3%		
Amsterdam (uit jaarboek AFWC 2010)						
In de jaren 2007 tot en met 2010 zijn 1.901 grote sociale huurwoningen verhuurd, waarvan 50 procent onder de aftoppingsgrens. Dat komt overeen met de afgesproken 50 procent, dus aan die eis wordt voldaan. Het totaal aantal verhuringen ligt echter onder de 2.500 die is afgesproken.						
Amsterdam						
De Key heeft te maken een nieuwbouwproject dat niet doorgaat waarvan de oorspronkelijke bewoners zijn uitgeplaatst als stadsvernieuwingsurgent. De huishoudens die een wisselwoningcontract hebben en in de verwachting zijn een nieuwbouwwoning te krijgen in de nieuwbouw zijn hierover geïnformeerd. Een deel van de huishoudens bestaat uit grote gezinnen. Er wordt nu een voorstel ontwikkeld om deze bewoners te helpen.						
Diemen						
Op verzoek van de gemeente Diemen wordt de huisvesting van vergunninghouders ook meegerekend bij de 50% die met voorrang wordt verhuurd aan Diemenaren. De Key heeft regelmatig woningen aangeboden aan de gemeente om kandidaten voor voor te dragen. Voor de toewijzing van de studentenwoningen gelden aparte afspraken. In de loop van 2011 is de afspraak over de toewijzing aangepast in die zin dat er meer jonge mensen gehuisvest worden. Twee van de vier verhuringen na 1 september zijn aan jongeren onder de 30.						
Verhuringen in Diemen						
	Totaal aantal woningen (excl verhuur aan zorginst.)	Aan Diemenaren	Aan niet Diemenaren			
2008	32	12	20			
2009	12	6	6			

2010	30	15	15																																														
2011	19	6	13																																														
Zandvoort: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen Statushouders In 2008 zijn 4 woningen, in 2009 3 woningen, in 2010 10 woningen toegewezen aan statushouders. Aan parndonners zijn in de periode 2008/2009 7 woningen toegewezen.					Zandvoort: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen Statushouders EMM stelt jaarlijks voldoende woningen beschikbaar voor statushouders om aan de taakstellingen van het Rijk te kunnen voldoen.																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WMO-urgentie</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>RIBW</td> <td>1</td> <td>11</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Blauwe flat</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						2008	2009	2010	2011	WMO-urgentie	4	5	2	2	RIBW	1	11	0	3	Blauwe flat	3	1	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WMO-urgentie</td> <td colspan="4">Toewijzen n.a.v. vraag gemeente</td> </tr> <tr> <td>RIBW</td> <td colspan="4">Toewijzen n.a.v. vraag RIBW</td> </tr> <tr> <td>Blauwe flat</td> <td colspan="4">Toewijzen n.a.v. vraag ZorgContact</td> </tr> </tbody> </table>						2008	2009	2010	2011	WMO-urgentie	Toewijzen n.a.v. vraag gemeente				RIBW	Toewijzen n.a.v. vraag RIBW				Blauwe flat	Toewijzen n.a.v. vraag ZorgContact			
	2008	2009	2010	2011																																													
WMO-urgentie	4	5	2	2																																													
RIBW	1	11	0	3																																													
Blauwe flat	3	1	0	0																																													
	2008	2009	2010	2011																																													
WMO-urgentie	Toewijzen n.a.v. vraag gemeente																																																
RIBW	Toewijzen n.a.v. vraag RIBW																																																
Blauwe flat	Toewijzen n.a.v. vraag ZorgContact																																																
Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)										6.7																																							
Huurprijsbeleid										7																																							
Huurprijsbeleid Het bij de ambities in de kolom hiernaast beschreven huurbeleid wordt bij De Key toegepast. Hieronder staat de verdeling van de woningvoorraad in categorieën weergegeven.					Huurprijsbeleid <i>(uit: 10021 Huurbeleid 2011-2014)</i> Bij het bepalen van de streefhuur brengen we de prijs zoveel mogelijk in evenwicht met de kwaliteit. In ons kerngebied (Amsterdam, Diemen, Zandvoort) komt dit voor het gereguleerde segment neer op 100% volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS).																																												
Percentage zelfstandige woningen					In Zandvoort gold tot en met 2010 nog een gedifferentieerd huurprijsbeleid met verschillende streefhuren per complex die varieerden van 73 tot 90% van de maximaal redelijke huur. In 2011 bij het opnieuw vaststellen van het huurbeleid is het beleid voor Zandvoort gelijkgetrokken met dat van Amsterdam.																																												
Jaar	Tot €417		€417-€548		€548-€648		>€648																																										
	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort																																									
2008	64%	51%	29%	43%	4%	5%	3%	1%																																									
2009	62%	39%	30%	52%	5%	8%	3%	1%																																									
2010	60%	36%	31%	53%	6%	9%	3%	2%																																									
2011	56%	33%	33%	52%	7%	11%	4%	4%																																									
Het nieuwe huurbeleid van De Key van 100% maximaal redelijk, is in de loop van 2011 ingegaan. In Amsterdam en Diemen werd tot die tijd gewerkt met 98% maximaal redelijk, . In 2011 is circa 70% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen verhuurd voor een percentage van 98% maximaal redelijk of meer. Het beleid maakt het mogelijk om voor doelgroepen uitzonderingen te maken of om woningen toch voor de sociale sector te behouden in plaats van te liberaliseren.					Bij studentenwoningen, rolstoelwoningen en bij projecten begeleid wonen kan afhankelijk van de situatie afgeweken worden van de 100% van de maximale huurprijs. Dit geldt ook voor de situatie waarin een woning in de geliberaliseerde sector terecht zou komen bij 100% maximaal redelijk terwijl dit vanuit volkshuisvestelijke doelen of marktomstandigheden niet gewenst of niet mogelijk is.																																												
Jaarlijkse huurverhoging Percentage jaarlijkse huurverhoging:					Jaarlijkse huurverhoging De Key hanteert het maximaal door de rijksoverheid toegestane percentage.																																												
Jaar	Huurverhoging				Jaar	Maximaal toegestane Huurverhoging																																											
2008	1,6%				2008	1,6%																																											
2009	2,5%				2009	2,5%																																											
2010	1,2%				2010	1,2%																																											
2011	1,3%				2011	1,3%																																											
Amsterdam De Key					Amsterdam																																												
Nieuwe verhuringen 2011	Totaal De Key in Adam		<€555	> € 555	De Key volgt de afspraken uit Bouwen aan de Stad II, waarin is afgesproken dat er wordt gemonitord of per jaar tenminste 7.500 van de vrijkomende corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd																																												
Short Stay Facilities	2.709		2.709																																														
Sociale verhuur	987		774	213																																													

Studentenhuisvesting	1.373	1.371	2	met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 554,76 prijspeil 2011).												
Eindtotaal	5.069	4.854	215													
Huur-inkomensverhouding					8											
Amsterdam 2008-2010 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Toewijzing primaire doelgroep</th> <th>Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>69%</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>77%</td> <td>89%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>85%</td> <td>91%</td> </tr> </tbody> </table>			Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)	2008	69%	84%	2009	77%	89%	2010	85%	91%	Amsterdam 2008 – 2010 De Amsterdamse corporaties hebben prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam voor de periode 2007-2010. Deze afspraken houden o.a. in dat tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep (inkomensgrens BBSH) en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Onze ambitie bestond uit het realiseren de Amsterdamse aanbiedingsafspraken.	
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)														
2008	69%	84%														
2009	77%	89%														
2010	85%	91%														
Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Doelstelling</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614</td> <td>min. 90%</td> <td>97%*</td> </tr> <tr> <td>Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte</td> <td>max. 10%</td> <td>1%*</td> </tr> <tr> <td>Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)</td> <td>Met voorrang toewijzen</td> <td>Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%</td> </tr> </tbody> </table>			Onderwerp	Doelstelling	Realisatie	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*	Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*	Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Met voorrang toewijzen	Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%	2011 en verder <ul style="list-style-type: none"> Wij wijzen minimaal 90% van onze verhuringen in het sociale segment (< € 652) toe aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614; maximaal 10% van onze verhuringen wijzen wij toe aan huishoudens in de inkomensgroep vanaf € 33.614 voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht, calamiteiten of stadsvernieuwing. Wij wijzen onze verhuringen in het geliberaliseerde middensegment (€ 653 tot € 930) met voorrang toe aan huishoudens met een laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750). 	
Onderwerp	Doelstelling	Realisatie														
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*														
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*														
Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Met voorrang toewijzen	Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%														
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.																
Overige woonlasten					5											
<ul style="list-style-type: none"> Remijden In opdracht van Far West is de renovatie van de flat Remijden (180 woningen) duurzaam aangepakt. Bewoners kregen een woonlastengarantie. Dit project won in 2010 de Amsterdamse Duurzaamheidsprijs, de Groene Speld. Stap2Save In de Spaarndammerbuurt zijn 1000 adressen van sociale huurwoningen bezocht door een energiebesparingadviseur (dit zijn werkloze jongeren die door het Nuon zijn opgeleid). Energiezuinige woning De Key heeft in 2009 woning uit de jaren twintig zo gerenoveerd dat deze binnen de bouwtechnische mogelijkheden tot het hoogst haalbare energielabel gaat behoren. Woonenergie Van 1 januari 2003 tot 1 januari 2011 heeft De Key deelgenomen aan Woonenergie met als doel een zo laag mogelijke energieprijs voor onze huurders. Inkoop energie collectieve contracten De Key heeft eind 2011 al haar lopende contracten met Nuon samengebracht in één overkoepelend contract. Door het inkoopvoordeel betalen huurders minder per maand aan energiekosten voor de centrale voorzieningen in hun complex. Overbruggingsgarantie Met de Overbruggingsgarantie compenseert De Key (een deel van) de dubbele woonlasten van 			<p>Duurzaam bouwen betekent voor ons gebouwen maken die meegaan met hun tijd, dus bestendige gebouwen. Het gebruik van duurzame materialen en het verminderen van het energiegebruik van een woning zijn hierbij belangrijke speerpunten. Dit wordt niet alleen ingegeven door milieuoverwegingen, maar ook vanuit het besef dat stijgende energielasten een steeds groter deel van de woonlasten vormen. Energiebesparing levert dus ook een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. We zullen op dit terrein een voortrekkersrol vervullen. Dit doen we door toepassing van nieuwe technologieën bij onderhoud en nieuwbouw maar ook in de bedrijfsvoering zal er voortdurend aandacht zijn voor duurzaamheid</p> <p>Aan de hand van het duurzaamheidsbeleid ontwikkelen we activiteiten richting bewoners. We willen bewoners bewust maken, door bijvoorbeeld mee te doen met een project waarbij bewoners een duurzaamheidsinformatiepakket ontvangen.</p> <p>Bij energetische verbetering van onze woningen streven wij naar optimalisatie van investeringen en opbrengsten met een focus op woonlastenbeheersing. Om investeringen en opbrengsten (ook in woonlasten voor de huurder) goed tegen elkaar te kunnen afwegen, maken wij woonlastenconsequenties als gevolg van ingrepen inzichtelijk op complexniveau. Uitgangspunt hierbij is dat de huurder per</p>													

koper bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, indien de koper zijn huidige woning nog niet verkocht heeft. De regeling wordt uitgevoerd door Centraal Bureau Overbruggingsgarantie.		saldo niet duurder uit is.																																															
Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)				7.5																																													
Verkoop				7																																													
De Key verkoopt woningen. Het gaat om nieuwbouwwoningen of woningen uit het bestaande bezit. In onderstaande tabel staat aangegeven in welke gemeenten De Key woningen verkoopt en op welke manier.		De Key zet de wisselwerking tussen stad en regio graag in gang. Daarom worden wij actief met nieuwe woonvormen in Almere. Daarom ook willen we in de gemeenten waar wij reeds actief zijn, zoals Hillegom, Diemen, Zandvoort en Haarlem, woonmilieus realiseren die aanvullend zijn op wat Amsterdam te bieden heeft. Maar we zoeken ook naar vormen om alle mensen in een buurt, dus niet alleen onze eigen huurders, meer invloed te geven op hun woonomgeving. Dat kan door het ondersteunen van buurtinitiatieven, maar ook door het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap. De Key ziet dit als een ultieme vorm van emancipatie en als manier om nieuwe dynamiek in de stad te brengen. Nieuwe initiatieven zullen wij daarom actief ondersteunen. Naast de sociale huur bieden wij vanuit oogpunt van doorstroming en differentiatie beperkt vrije sector huur- en koopwoningen met een rendabele exploitatie aan.																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Amsterdam</th> <th>Diemen</th> <th>Zandvoort</th> <th>Overig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop vorm</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen uit bestaande bouw</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen uit nieuwbouw</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen in gedeeld eigendom</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>IBBA (verderop uitgewerkt)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>			Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Overig	Koop vorm					Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw	X		X		Koopwoningen uit bestaande bouw	X		X		Koopwoningen uit nieuwbouw	X	X		X	Koopwoningen in gedeeld eigendom	X				IBBA (verderop uitgewerkt)				X	<table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Begroting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>249</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>154</td> </tr> </tbody> </table>		jaar	Begroting	2008	249	2009	150	2010	167	2011	154	
	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Overig																																													
Koop vorm																																																	
Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw	X		X																																														
Koopwoningen uit bestaande bouw	X		X																																														
Koopwoningen uit nieuwbouw	X	X		X																																													
Koopwoningen in gedeeld eigendom	X																																																
IBBA (verderop uitgewerkt)				X																																													
jaar	Begroting																																																
2008	249																																																
2009	150																																																
2010	167																																																
2011	154																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>170 woningen</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>139 woningen</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>205 woningen</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>180 woningen</td> </tr> </tbody> </table>		jaar	Realisatie	2008	170 woningen	2009	139 woningen	2010	205 woningen	2011	180 woningen																																						
jaar	Realisatie																																																
2008	170 woningen																																																
2009	139 woningen																																																
2010	205 woningen																																																
2011	180 woningen																																																
Amsterdam <i>(uit: Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Art 2.7</i> <ul style="list-style-type: none"> Koopwoningen bereikbaar voor 1,5 keer modaal <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><122.000</th> <th>122.000-159.000</th> <th>159.000-183.000</th> <th>183.000-244.000</th> <th>>244.000</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>124</td> <td>587</td> <td>388</td> <td>451</td> <td>154</td> <td>1.704</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>87</td> <td>446</td> <td>278</td> <td>319</td> <td>84</td> <td>1.214</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>65</td> <td>265</td> <td>385</td> <td>348</td> <td>81</td> <td>1.144</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>276</td> <td>1.298</td> <td>1.051</td> <td>1.118</td> <td>319</td> <td>4.062</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>7%</td> <td>32%</td> <td>26%</td> <td>28%</td> <td>8%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Er vanuitgaande dat inkomens met 1,5 keer modaal inkomen een woning van <€183.000 kunnen kopen is op stedelijk niveau 65% van de woningen aangeboden in een prijsklasse die voor een huishouden met een inkomen van 1,5 keer modaal bereikbaar is. In Amsterdam waren tussenvormen tot eind 2011 niet mogelijk vanwege de regelgeving.</p>			<122.000	122.000-159.000	159.000-183.000	183.000-244.000	>244.000	totaal	2008	124	587	388	451	154	1.704	2009	87	446	278	319	84	1.214	2010	65	265	385	348	81	1.144	Totaal	276	1.298	1.051	1.118	319	4.062	%	7%	32%	26%	28%	8%	100%	Amsterdam De Key draagt bij aan de realisatie van de afspraken uit Bouwen aan de Stad 2007-2011.					
	<122.000	122.000-159.000	159.000-183.000	183.000-244.000	>244.000	totaal																																											
2008	124	587	388	451	154	1.704																																											
2009	87	446	278	319	84	1.214																																											
2010	65	265	385	348	81	1.144																																											
Totaal	276	1.298	1.051	1.118	319	4.062																																											
%	7%	32%	26%	28%	8%	100%																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Doelstelling</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Percentage verkochte sociale huurwoningen voor inkomensgroep < €4.750</td> <td>min. 50%</td> <td>78%</td> </tr> </tbody> </table>		Onderwerp	Doelstelling	Realisatie	Percentage verkochte sociale huurwoningen voor inkomensgroep < €4.750	min. 50%	78%	Uit strategisch beleidsplan update 2011 Ten minste de helft van de te verkopen sociale huurwoningen houden wij ,- conform afspraken in Bouwen aan de Stad-II - bereikbaar voor de inkomensgroep tot € 48.750. Dit zijn woningen met koopprijzen tot circa € 220.000.																																									
Onderwerp	Doelstelling	Realisatie																																															
Percentage verkochte sociale huurwoningen voor inkomensgroep < €4.750	min. 50%	78%																																															
Ik Bouw Betaalbaar in Almere		Maar we zoeken ook naar vormen om alle mensen in een buurt, dus niet alleen onze																																															

<p>Het project Ikbouwbetaalbaar in Almere is in 2009 gestart door de gemeente Almere en woonstichting Lieven de Key om particulier opdrachtgeverschap bereikbaar te maken voor starters en de groep tot een modaal inkomen. De regeling IbbA omvat een sociale koopconstructie die een eengezinswoning in een rij in particulier opdrachtgeverschap bereikbaar maakt voor inkomens tot modaal (€ 20.000-36.500). De Gemeente Almere en woonstichting De Key hebben daartoe de VOF IbbA opgericht.</p> <p>De kern van de regeling is dat de VOF IbbA voor dat deel dat de kavelkoper niet zelf kan financieren een aandeel neemt in de waarde van de woning. Indien de kavelkoper door inkomensstijging in staat is een hoger deel van de waarde van de woning te financieren is hij daartoe verplicht. Bij verkoop wordt de opbrengst naar rato van het aandeel verdeeld tussen kavelkoper en VOF IbbA.</p> <p>Na twee jaar zijn 293 kavels verkocht, 63 woningen opgeleverd, 124 woningen in aanbouw en 106 woningen in ontwikkeling.</p>	<p>eigen huurders, meer invloed te geven op hun woonomgeving. Dat kan door het ondersteunen van buurtinitiatieven, maar ook door het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap. De Key ziet dit als een ultieme vorm van emancipatie en als manier om nieuwe dynamiek in de stad te brengen. Nieuwe initiatieven zullen wij daarom actief ondersteunen.</p>																																																																								
<p>Diemen In Diemen heeft De Key geen sociale huurwoningen te koop aangeboden.</p>	<p>Diemen De Key verkoopt in Diemen geen sociale huurwoningen.</p>																																																																								
<p>Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken Ultimo 2011 zijn er 65 woningen uit het bestaand bezit verkocht. De financiers stellen zich uiterst terughoudend op. Het realiseren van een verkoopprogramma is momenteel een lastige opgave. Er vindt onderzoek plaats naar andere vormen van verkoop zoals maatschappelijk gebonden eigendom en zal het verruimen van de verkoopvijver noodzakelijk zijn.</p>	<p>Zandvoort Verkoop van het aantal woningen zoals in het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken weergegeven (circa 80).</p>																																																																								
<p>Tussenvormen</p>		<p>8</p>																																																																							
<p>In Amsterdam zijn tussenvormen tussen Huur en Koop in de periode 2008-2011 niet mogelijk geweest vanwege bezwaren van de Belastingdienst in relatie tot de erfpacht. De mogelijkheden die we hadden hebben we gebruikt (in Amsterdam Gedeeld Eigendom).</p> <p>Daarnaast werken we in Almere aan IBBA (Ik Bouw Betaalbaar in Almere). Voor meer uitleg hierover zie bij het kopje verkoop in de paragraaf (des)investeren in vastgoed.</p>	<p>Maar we zoeken ook naar vormen om alle mensen in een buurt, dus niet alleen onze eigen huurders, meer invloed te geven op hun woonomgeving. Dat kan door het ondersteunen van buurtinitiatieven, maar ook door het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap. De Key ziet dit als een ultieme vorm van emancipatie en als manier om nieuwe dynamiek in de stad te brengen. Nieuwe initiatieven zullen wij daarom actief ondersteunen.</p>																																																																								
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>		<p>6.8</p>																																																																							
<p>Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)</p>		<p>7.5</p>																																																																							
<p>Prijs-kwaliteit-verhouding</p>		<p>-</p>																																																																							
<p>Gemiddeld aantal punten per huurwoning / puntprijs (CIP) DK= De Key Ref= Referentie</p> <table border="1" data-bbox="163 1118 1059 1262"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">2008</th> <th colspan="2">2009</th> <th colspan="2">2010</th> <th colspan="2">2011</th> </tr> <tr> <th>DK</th> <th>Ref</th> <th>DK</th> <th>Ref</th> <th>DK</th> <th>Ref</th> <th>DK</th> <th>Ref</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gem. aantal WWS punten</td> <td>101</td> <td>119</td> <td>103</td> <td>121</td> <td>106</td> <td>122</td> <td>107</td> <td>?</td> </tr> <tr> <td>Gem. aantal opp. Punten</td> <td>60</td> <td>63</td> <td>59</td> <td>64</td> <td>52</td> <td>63</td> <td>52</td> <td>?</td> </tr> <tr> <td>Gem. puntprijs</td> <td>3,80</td> <td>3,47</td> <td>4,04</td> <td>3,35</td> <td>3,40</td> <td>3,39</td> <td>3,87</td> <td>?</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het bij de ambities in de kolom hiernaast beschreven huurbeleid wordt bij De Key toegepast. Hieronder staat de verdeling van de woningvoorraad in categorieën weergegeven.</p> <p>Percentage zelfstandige woningen</p> <table border="1" data-bbox="163 1366 1081 1409"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th colspan="2">Tot €417</th> <th colspan="2">€417-€548</th> <th colspan="2">€548-€648</th> <th colspan="2">>€648</th> </tr> <tr> <th></th> <th>excl</th> <th>Z'voort</th> <th>excl</th> <th>Z'voort</th> <th>excl</th> <th>Z'voort</th> <th>excl</th> <th>Z'voort</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2008		2009		2010		2011		DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref	Gem. aantal WWS punten	101	119	103	121	106	122	107	?	Gem. aantal opp. Punten	60	63	59	64	52	63	52	?	Gem. puntprijs	3,80	3,47	4,04	3,35	3,40	3,39	3,87	?	Jaar	Tot €417		€417-€548		€548-€648		>€648			excl	Z'voort	excl	Z'voort	excl	Z'voort	excl	Z'voort										<p>Bij het bepalen van de streefhuur brengen we de prijs zoveel mogelijk in evenwicht met de kwaliteit. In ons kerngebied (Amsterdam, Diemen, Zandvoort) komt dit voor het gereguleerde segment neer op 100% volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). In het geliberaliseerde segment hanteren wij de WOZ waarde als referentie voor de prijs-kwaliteitverhouding. Indien op basis van het aantal WWS-punten het mogelijk is de woning te liberaliseren, dan doen wij dit.</p> <p>Bij studentenwoningen, rolstoelwoningen en bij projecten begeleid wonen kan afhankelijk van de situatie afgeweken worden van de 100% van de maximale huurprijs.</p>	
		2008		2009		2010		2011																																																																	
	DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref																																																																	
Gem. aantal WWS punten	101	119	103	121	106	122	107	?																																																																	
Gem. aantal opp. Punten	60	63	59	64	52	63	52	?																																																																	
Gem. puntprijs	3,80	3,47	4,04	3,35	3,40	3,39	3,87	?																																																																	
Jaar	Tot €417		€417-€548		€548-€648		>€648																																																																		
	excl	Z'voort	excl	Z'voort	excl	Z'voort	excl	Z'voort																																																																	

	Z'voort		Z'voort		Z'voort		Z'voort	
2008	64%	51%	29%	43%	4%	5%	3%	1%
2009	62	39	30%	52%	5%	8%	3%	1%
2010	60%	36%	31%	53%	6%	9%	3%	2%
2011	56%	33%	33%	52%	7%	11%	4%	4%

Bij mutatie is de huurprijs aangepast conform het op dat moment geldende huurbeleid, dit wordt duidelijk door de verschuivingen in de opbouw van de portefeuille (verschuiving van woningen naar hogere prijsklassen).

Het nieuwe huurbeleid van De Key van 100% maximaal redelijk, is in de loop van 2011 ingegaan. In Amsterdam en Diemen werd tot die tijd gewerkt met 98% maximaal redelijk, . In 2011 is circa 70% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen verhuurd voor een percentage van 98% maximaal redelijk of meer. Het beleid maakt het mogelijk om voor doelgroepen uitzonderingen te maken of om woningen toch voor de sociale sector te behouden in plaats van te liberaliseren.

Conditie en onderhoudstoestand

7.5

De Key verbetert de komende periode de kwaliteit van haar bezit en voert een actief onderhoudsbeleid op basis van tech. meerjarenplannen. Veiligheid en gezondheid hebben de komende beleidsperiode prioriteit in het onderhoudsprogramma. Het gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning is maximaal 1 per jaar.

Jaar	Uitsplitsing onderhoud				
	Onderhoud	reparatie	mutatie	planmatig	Verbetering
2008	41.102	9.350	8.620	22.527	605
2009	41.577	8.941	9.083	22.216	1.336
2010	39.957	8.596	10.144	20.892	325
2011	36.614	9.732	5.282	21.600	Bekend bij jaarrekening *

Onderhoudsbegroting	
	Begroting
2008	€ 41.721.000
2009	€ 42.195.000
2010	€ 40.664.000
2011	€ 42.702.000

Opplussen
De Key heeft al een aantal jaar het beleid jaarlijks honderd woningen in de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen. In 2008 zijn in totaal 98 woningen opgeplust en daar mee is de doelstelling vrijwel gehaald. De opplussprojecten 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.

In 2009 zijn 156 woningen opgeplust. Daarnaast zijn er 31 woningen bij mutatie opgeplust. Het beleid is dat we in woonservicebuurten waar mogelijk onze woningen bij mutatie opplussen. In de woningen en het complex worden verschillende voorzieningen aangebracht, zoals o.a. een meerpuntsluiting, een videfoon en een rookmelder. Verder worden drempels verlaagd.

Na de afronding van de opplussprojecten in 2009 is onderzoek gedaan naar de hoeveelheid woningen in de voorraad die nog opgeplust zouden kunnen worden. Geconcludeerd is dat de woningen die geschikt waren om op te plussen door het programma van de afgelopen jaren ook zijn opgeplust.

Opplussbeleid
In 2005 wordt het opplussbeleid door de directie vastgesteld als instrument om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor senioren. Opplussen is het met relatief kleine ingrepen toegankelijker, veiliger en bruikbaar maken van woning en woongebouw, zodat die geschikt(er) worden voor ouderen.

Ten aanzien van de kwaliteit en de financiën wordt de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Opplussen betreft relatief kleine ingrepen.
- Het SEV oppluss eisenpakket wordt aangehouden.
- Bewoners hebben de keuze wat betreft hun eigen woning, waar nodig of wenselijk wordt maatwerk geboden.
- Op jaarbasis is € 1 miljoen begroot, gebaseerd op 100 woningen per jaar en gemiddeld € 10.000 per woning.
- In principe geen huurverhoging, vanuit de visie dat opplussen de 'handicaps' van complexen verhelpt.

<p>Besloten is het geschikt maken van de voorraad voor senioren te vervolgen in de nieuwbouw. In de periode 2004-2010 zijn in totaal bijna 500 woningen opgeplust.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen voor ouderen of mensen met een zorgvraag realiseren wij zoveel mogelijk in nieuwbouwprojecten. 															
<p>Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken In het portfoliobeleid 2007 is afgesproken dat er 711 woningen in 10 jaar naar basiskwaliteit worden gebracht. In 2009 is gestart met het op basiskwaliteit brengen van 270 woningen. Eind 2010 zijn 326 woningen naar basiskwaliteit zijn gebracht. In 2011 staan nog 73 woningen op de begroting om naar basiskwaliteit te worden gebracht. Tot 2012 zijn dan 399 van de 711 woningen op basiskwaliteit waarmee de prestatieafpraak van ca. 350 woningen ruimschoots wordt gehaald. De genoemde 73 woningen zijn in 2011 op basiskwaliteit gebracht.</p>	<p>Zandvoort Het op basiskwaliteit brengen van ca. 350 woningen tot 2012.</p>															
<p>Architectuurprijzen en nominaties</p> <p>Winnaar</p> <table border="0"> <tr> <td>Gouden Piramide 2009</td> <td>Dobbelman in Nijmegen</td> </tr> <tr> <td>Architectuurprijs Nijmegen 2009</td> <td>Dobbelman in Nijmegen</td> </tr> <tr> <td>FSC Bouw Award 2010</td> <td>Blaauwslakblok</td> </tr> <tr> <td>Zuiderkerkprijs 2011</td> <td>De Keyzer</td> </tr> <tr> <td>VKG Architectuurprijs 2011</td> <td>De Keyzer</td> </tr> <tr> <td>Beste Restauratie van het jaar 2011</td> <td>Sibbelpanden</td> </tr> <tr> <td>2^e prijs Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2011</td> <td>Touwensterrein</td> </tr> </table> <p>Nominaties</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nominaties Amsterdams Nieuwbouwprijs 2008: Noordkop Ruyschstraat 15-19 Swammerdamstraat 57-61 • Nominaties Zuiderkerkprijs 2008: Blok 48 AB2010: Masira • Nominaties Gouden A.A.P 2011 De Binderij Solid 18 Blok 62 Masira • De Dobbelman in Nijmegen in 2009 genomineerd voor: NEPROM prijs Building Business Green Award BNA Gebouw van het jaar • Nominaties 2011: REM eiland Geurt Brinkgreve Bokaal Het Spoor Zuiderkerkprijs Kunstwerk Duizend Zonnen in de Vinkenstraat Amsterdamse Straatkunstprijs 	Gouden Piramide 2009	Dobbelman in Nijmegen	Architectuurprijs Nijmegen 2009	Dobbelman in Nijmegen	FSC Bouw Award 2010	Blaauwslakblok	Zuiderkerkprijs 2011	De Keyzer	VKG Architectuurprijs 2011	De Keyzer	Beste Restauratie van het jaar 2011	Sibbelpanden	2 ^e prijs Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2011	Touwensterrein	<p>Vanuit de langjarige exploitatie van ons bezit kiezen wij voor een duurzame kwaliteit in onze projecten, ook bij lage stichtingskosten. Dit betekent dat De Key altijd kiest voor architectonische kwaliteit: het evenwicht tussen woonkwaliteit (functioneel), ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing en vormgeving gebouw) en technische kwaliteit (materiaalgebruik, detaillering, duurzaamheid). De uitdaging daarbij is onze traditie van hoogwaardige architectonische kwaliteit hoog te houden met beperktere middelen d.m.v. creativiteit. (10003, Strategisch Beleidsplan 2010-2014)</p> <p>De Key onderscheidt zich door creativiteit. Met vernieuwende en toonaangevende gebouwen leveren wij een bijdrage aan het levendig houden van de stad. Complexe bouwprojecten op markante locaties zijn daarbij een specialiteit. (stad in beweging, 2008)</p>	
Gouden Piramide 2009	Dobbelman in Nijmegen															
Architectuurprijs Nijmegen 2009	Dobbelman in Nijmegen															
FSC Bouw Award 2010	Blaauwslakblok															
Zuiderkerkprijs 2011	De Keyzer															
VKG Architectuurprijs 2011	De Keyzer															
Beste Restauratie van het jaar 2011	Sibbelpanden															
2 ^e prijs Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2011	Touwensterrein															
<p>Tevredenheid over de woning</p>		-														
<p>Onderzoek 2008 naar tevredenheid bewoners na renovatie K-flats Al met al kan geconcludeerd worden dat men tevreden is met het proces van renoveren van de woning en het woongebouw. Er zijn verbeterpunten benoemd.</p>	<p>Onderzoek renovatie K-torens In de K-torens is in de afgelopen jaren een grootschalige renovatie uitgevoerd. In het begin van 2008 is naar aanleiding van dit project een onderzoek gehouden.</p>															
<p>Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)</p>		7														
<p>Uitkomsten onderzoeken klanttevredenheid door USP (algemene tevredenheid per proces):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwe huurders</td> <td>7,3</td> <td>7,6</td> <td>7,5</td> <td>7,2</td> </tr> </tbody> </table>		2008	2009	2010	2011	Nieuwe huurders	7,3	7,6	7,5	7,2	<p>(uit: <i>Managementsamenvatting De Key proces kwartaal 4 2011 c11keyckc1</i>) Norm voor klanttevredenheid wordt door De Key gesteld op 7.</p>					
	2008	2009	2010	2011												
Nieuwe huurders	7,3	7,6	7,5	7,2												

Vertrokken huurders	7,1	7,4	7,3	7,0		Amsterdam heeft in het verleden het KWH huurlabel behaald en heeft vervolgens gekozen om te stoppen met het KWH-Huurlabel en eigen klanttevredenheidsonderzoeken uit te laten voeren door USP.	
Reparatieverzoeken	6,9	6,9	6,8	6,8			
Contractonderhoud	7,1	7,0	7,1	7,1			
Nieuwe huurders studentenhuysvesting	-	6,9	7,0	6,8			
In januari 2011 vond een De Key- Klantenpanel plaats over hoe de klant denkt over onze organisatie en dan in het bijzonder over hoe wij de klant informeren over bewonerszaken. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft het bewonersblad een geheel nieuwe opzet gekregen.						De Key onderzoekt één maal per twee jaar de kenmerken en woonwensen van haar huurders via o.a. klantenpanels.	
Fusieafpraak Zandvoort heeft in 2011 het KWH Huurlabel behaald.						Fusieafpraak In de fusieafspraken tussen EMM en De Key is afgesproken dat Zandvoort eerst het KWH huurlabel zou halen voordat overgeschakeld wordt op de USP metingen.	
Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)							6
<ul style="list-style-type: none"> Duurzame nieuwbouw De Key heeft de prijsvraag gewonnen voor het bouwen van een ecologische duurzame woontoren in het nieuwbouwproject Casa Cascade in Almere Poort. Energiezuinige woning De Key heeft in 2009 woning uit de jaren twintig zo gerenoveerd dat deze binnen de bouwtechnische mogelijkheden tot het hoogst haalbare energielabel gaat behoren. Met behulp van diverse elektronische toepassingen kan de bewoner zijn huis verwarmen, ventileren en verlichten. Bovendien wordt de bewoner zich hiermee bewust van zijn energieverbruik. FSC De Key heeft het FSC-convenant ondertekend. De Key heeft samen met de bouwer, de FSC Bouw Award 2010 gewonnen met het renovatieproject Blaauwvlakblok, vanwege de onderscheidende manier waarop FSC-gecertificeerd hout is toegepast. Mobiliteitsbeleid De Key stimuleert medewerkers gebruik te maken van openbaar vervoer of de fiets. Daarom heeft De Key een fietsplan en duurzame poolscooters. Nieuwe leaseauto's moeten voorzien zijn van een energielabel uit categorie A, B of C. De auto's die op diesel rijden zijn voorzien van een roetfilter. Bij de vervanging van bedrijfsauto's wordt gekozen van auto's met label A. In 2008 ontving De Key Pluim van de gemeente Amsterdam voor duurzaam mobiliteitsbeleid. Gewoonboot De Key heeft de geWoonboot, een woonboot die nagenoeg zelfvoorzienend is gekocht. Ergielabel Voor het bezit van De Key zijn energielabels bepaald. In de periode van juli 2011 t/m februari 2012 heeft De Key op 174 adressen 674 labelstappen realiseerd. Alleen de adressen waarop 2 of meer labelstappen zijn gemaakt, zijn meegeteld. Het totaal aantal label stappen van De Key in 2011 was dus hoger. Nieuwbouw Kinderdagverblijf De Toversteen te Diemen Toepassing van houtbouw, sedumdaken en laag temperatuur verwarming. Vrijburcht op IJburg (o.a. koopwoningen, AMH woningen/ atelier/bedrijfswoningen, theater) Door het toepassen van stadsverwarming, lage temperatuurvloerverwarming en gebalanceerde ventilatie is een zeer lage EPC-waarde gerealiseerd. Remijden 						<p>Duurzaam bouwen Duurzaam bouwen betekent voor ons gebouwen maken die meegaan met hun tijd, dus bestendige gebouwen. Het gebruik van duurzame materialen en het verminderen van het energiegebruik van een woning zijn hierbij belangrijke speerpunten. Dit wordt niet alleen ingegeven door milieuoverwegingen, maar ook vanuit het besef dat stijgende energielasten een steeds groter deel van de woonlasten vormen. Energiebesparing levert dus ook een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. We zullen op dit terrein een voortrekkersrol vervullen. Dit doen we door toepassing van nieuwe technologieën bij onderhoud en nieuwbouw maar ook in de bedrijfsvoering zal er voortdurend aandacht zijn voor duurzaamheid</p> <p>Pilot Energiezuinige mutatie woning Uitwerken en realiseren van een energiezuinige mutatie woning die als model kan dienen voor het duurzaam muteren van woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij energetische verbetering van onze woningen streven wij naar optimalisatie van investeringen en opbrengsten met een focus op woonlastenbeheersing. Op het gebied van duurzaamheid conformeren wij ons in deze periode aan landelijk beleid, zonder aanvullende ambities te formuleren. De Key ontwikkelt deze beleidsperiode een eigen duurzaamheidsbeleid. <p>Wij stellen een energielabelstappenplan op, waarbij wij ons als ondergrens conformeren aan de afspraken uit Bouwen aan de Stad II: tot 2015 realiseren wij voor minimaal 1.800 woningen in onze bestaande voorraad een verbetering van twee labelstappen.</p>	

<p>In opdracht van Far West is de duurzame renovatie van de flat Remijden (180 woningen) aangepakt. Bewoners kregen een woonlastengarantie. Dit project won in 2010 de Amsterdamse Duurzaamheidsprijs, de Groene Speld.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Green Deal De private partijen en de gemeente Amsterdam zullen de geplande 800 nieuwbouw woningen in de wijken Middenmeer-Noord en Jeruzalem te Amsterdam verwarmen met restwarmte van de Jaap Eden IJsbanen. • Zonnepanelen In Nieuw – West stellen Stadsgenoot, Rochdale en de Key van 15 gebouwen de daken beschikbaar voor het plaatsen van zonnepanelen. De zonne-installatie levert tenminste 30 jaar stroom voor 75 huishoudens. Greenchoice en International Solar nemen de investering in de zonnepanelen voor hun rekening. Over 20 jaar wordt de zonne-installatie eigendom van de corporaties. • Stap2Save In de Spaarndammerbuurt zijn 1000 adressen van sociale huurwoningen bezocht door een energiebesparingadviseur (dit zijn werkloze jongeren die door het Nuon zijn opgeleid). 																						
<p>Diemen De projecten die De Key in Diemen heeft gerealiseerd zijn gerealiseerd met een door de gemeente Diemen verstrekte bouwvergunning.</p>	<p>Duurzaam bouwen Duurzaam bouwen betekent voor ons gebouwen maken die meegaan met hun tijd, dus bestendige gebouwen. Het gebruik van duurzame materialen en het verminderen van het energiegebruik van een woning zijn hierbij belangrijke speerpunten. Dit wordt niet alleen ingegeven door milieuoverwegingen, maar ook vanuit het besef dat stijgende energielasten een steeds groter deel van de woonlasten vormen. Energiebesparing levert dus ook een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. We zullen op dit terrein een voortrekkersrol vervullen. Dit doen we door toepassing van nieuwe technologieën bij onderhoud en nieuwbouw maar ook in de bedrijfsvoering zal er voortdurend aandacht zijn voor duurzaamheid.</p>																					
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		7.7																				
<p>Gelabelde woningen voor doelgroepen met spec aanpassingen of voorzieningen in A'dam en Diemen.</p> <table border="1" data-bbox="163 1058 1081 1337"> <thead> <tr> <th>Soort labeling</th> <th>Aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coöptatie senioren</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Verhuring via instelling</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>WachtlIJst atelier (kunstenaars)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>WachtlIJst Fokus (mensen met ernstige lich. Handicap)</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Minder Validen woningen</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>Wibo woningen</td> <td>471</td> </tr> <tr> <td>Woningnet voor 55+</td> <td>434</td> </tr> <tr> <td>Woningnet voorrang voor 65+</td> <td>2591</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3905</td> </tr> </tbody> </table>	Soort labeling	Aantal woningen	Coöptatie senioren	89	Verhuring via instelling	118	WachtlIJst atelier (kunstenaars)	62	WachtlIJst Fokus (mensen met ernstige lich. Handicap)	8	Minder Validen woningen	132	Wibo woningen	471	Woningnet voor 55+	434	Woningnet voorrang voor 65+	2591	Totaal	3905	<p>De Key is er om mensen te huisvesten die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. De specifieke doelgroepen horen bij uitstek bij deze groep. De Key doet hiervoor een extra inspanning. Naast de woningen die wij via de gemeentelijke kanalen toewijzen, maken wij ook afspraken met partijen om extra woonruimte aan te bieden voor deze doelgroepen. De Key labelt in haar bezit woningen voor deze doelgroep.</p> <p>Het aanpasbaar bouwen van nieuwbouwwoningen op de begane grond of toegankelijk met lift is opgenomen in het Programma van Eisen Nieuwbouw van De Key. De nieuwbouw van De Key wordt ontworpen op basis van dit Programma van eisen.</p>	7
Soort labeling	Aantal woningen																					
Coöptatie senioren	89																					
Verhuring via instelling	118																					
WachtlIJst atelier (kunstenaars)	62																					
WachtlIJst Fokus (mensen met ernstige lich. Handicap)	8																					
Minder Validen woningen	132																					
Wibo woningen	471																					
Woningnet voor 55+	434																					
Woningnet voorrang voor 65+	2591																					
Totaal	3905																					
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte		7																				
<p>Woonservicewijken De Key heeft op stedelijk niveau het Woonservicepact ondertekend waarmee partijen de ontwikkeling</p>	<p>Woonservicewijken Strategisch plan Wonen & Zorg</p>																					

<p>van woonservicewijken in Amsterdam stimuleren. De afgelopen jaren zijn we op dit gebied het meest actief geweest in de Czaar Peterbuurt, de Dapperbuurt en de Spaarndammerbuurt.</p> <p>Woonservicewijk Dapperbuurt Zorgcentrum De Gooyer(91 verzorgingshuisplaatsen) is het centrum van woonservicewijk de Dapperbuurt. De Key is eigenaar van het casco en de installaties, de exploitatie is in handen van Cordaan. In 2011 zijn met zorginstelling Cordaan afspraken gemaakt om het verzorgingscentrum de Gooyer van binnen en buiten op te knappen en de voorbereidingen zijn gestart, zodat begin 2012 tot uitvoering kan worden overgegaan. In verschillende deelprojecten in de Dapperbuurt zijn bestaande woningen geschikt gemaakt voor ouderen, door bijvoorbeeld het verlengen van galerijen tot aan de lift, het bijplaatsen van een lift. Voor de Wagenaarstraat (15 Wibowoningen) is de opdracht aan de aannemer in 2011 verstrekt. In februari 2012 start de bouw.</p> <p>Woonservicewijk Spaarndammerbuurt De Key heeft een complex in de Oostzaanstraat aangepast. Door het plaatsen van galerijen en een lift zijn 71 levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In 2009 is het Sociaal Medisch Centrum Spaarndammerhout aan de Spaarndammerstraat geopend. In 2011 is de hoog niveau renovatie en levensloopbestendig maken van de twee woonblokken 'Het Spoor' aan de Oostzaanstraat afgerond.</p> <p>Woonservicewijk Czaar Peterbuurt In het project De Keyzer dat in 2011 is opgeleverd is een dienstencentrum en kleinschalig groepswonen gerealiseerd. De publieksfuncties in de plint van De Keyzer vervullen een centrale functie in de woonservicewijk Czaar Peterbuurt.</p> <p>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. Het aanpasbaar bouwen van nieuwbouwwoningen op de begane grond of toegankelijk met lift is opgenomen in het Programma van Eisen Nieuwbouw van De Key. De nieuwbouw van De Key wordt ontworpen op basis van dit Programma van eisen.</p>	<p>De startnotitie resulteert in 2003 in het Strategische Plan "Wonen & Zorg een ambitieuze en uitdagende opgave" waarin de inzet van De Key als volgt wordt verwoord: "Ouderen, verstandelijk en lichamelijk gehandicapten zijn specifieke aandachtsgroepen van De Key. Wonen & Zorg is daarom een belangrijk (en actueel!) speerpunt van beleid. De Key wil inspelen op de toekomstige vergrijzing en een bijdrage leveren aan de wens van veel zorgbehoevenden om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Maatwerk, keuzevrijheid en zeggenschap voor klanten zijn daarbij essentiële zaken. We zoeken naar eigentijdse mogelijkheden en oplossingen om dit te verwezenlijken."</p> <p>De Key ziet haar inzet in de woonservicewijken als volgt: "Ours ideaalbeeld zijn wijken voor iedereen, wijken met een hoog serviceniveau waar ouderen en gehandicapten goed kunnen wonen, maar waar de rest van de bevolking ook profiteert van extra voorzieningen. Dit concept noemen we de 'woonservicebuurt' en willen we toepassen op onze buurtgerichte aanpakken: Czaar Peterbuurt, Spaarndammerbuurt, Dapperbuurt en Jeruzalem.</p> <p>Om het belang van woonservicewijken onder de aandacht te brengen van samenwerkingspartijen brengt De Key in 2004 voor de Czaar Peterbuurt de publicatie "Een buurt om de te blijven" uit. Hierin wordt het basismodel voor de woonservicewijk beschreven en deze dient als leidraad voor professionele partners in de wijk. <i>(uit 10023 Beschrijving en evaluatie Wonen en Zorgbeleid 2001-2010.docx)</i></p>	
<p>Diemen De Key heeft in Diemen naast de studentenhuysvesting twee complexen van samen ongeveer 250 woningen. Beide complexen bestaan uit appartementen met lift. Hier is geen sprake van verhuizing van groot naar beter.</p>		
<p>Zandvoort In 2009 is het Darwinhof opgeleverd met daarin 63 levensloopbestendige woningen. Daarvan zijn ca. 25 woningen aan huurders van 65 jaar en ouder toegewezen.</p>	<p>Zandvoort Conform de afspraken met gemeente realiseren van Darwinhof.</p>	
<p>Overige projecten Wonen & Zorg voor ouderen Dienstverlening door en voor derden De Key heeft een Samenwerkingsovereenkomst met PuurZuid in en rond zorgcentrum Torendael. De Key regelt het onderhoud voor PuurZuid in het zorgcentrum Torendael (eigendom PuurZuid). En PuurZuid levert de huismeester voor huurders van De Key in de wibowoningen.</p>	<p>Wonen & Zorg Zelfstandig wonen met precies de juiste zorg op afroep beschikbaar: niet te veel maar ook niet te weinig. Dat is waar veel ouderen en mensen met een beperking naar op zoek zijn. Deze bijzondere woonwensen vergen een specifieke manier van bouwen en beheren. Zij vergen ook een creatieve houding ten opzichte van regelgeving en</p>	

<p>Daarnaast heeft De Key een overeenkomst met Cordaan voor toren 2 en 5 aan het Berkenplein in Diemen dat Cordaan een beheerder levert en de alarmopvolging verzorgt. Aanvullend kunnen bewoners in toren 2 gebruik maken van de maaltijdservice, een logeerkamer en de recreatieve ruimte van Cordaan in het zorgcentrum Berkenstede. Deze aanvullende dienstverlening maakt van de woningen in toren 2 serviceflatwoningen.</p> <p>Kleine woningaanpassingen</p> <p>In Amsterdam zijn de corporaties en de gemeente overeengekomen dat kleine niet-geïndiceerde woningaanpassingen zoals het plaatsen van een verhoogd toilet, een douchezitje, beugels in badkamer en/of toilet en het verwijderen van drempels in de woning door de corporaties worden uitgevoerd en niet bij de huurder in rekening worden gebracht. De kosten voor het plaatsen van de douchezitjes kunnen bij de gemeente worden gedeclareerd, de overige kosten zijn voor rekening van de corporaties. De Key heeft in vier stadsdelen de uitvoering uitbesteed aan externe welzijnsspecialisten.</p>	<p>financiering, omdat deze vaak achterloopt en daardoor innovaties hindert. De Key heeft in het verleden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en zal innovatieve samenwerkingsverbanden blijven opzoeken. Berkenstede, Torendael en de Czaar Peterpunt zijn hiervan voorbeelden. Dat zijn gebouwen waarin mensen veel ruimte tot beweging hebben, maar die ook zelf kunnen bewegen als hun huidige functie niet meer past.</p> <p>Niet alleen mensen met een beperking behoeven zorg. Veel mensen vinden binnen de normale voorraad geen onderdak dat bij hen past. Dat gaat om uiteenlopende groepen als zwervers, verslaafden en asielzoekers, maar ook om mensen die met voldoende begeleiding toch zelfstandig kunnen wonen. Ook zij konden en kunnen rekenen op De Key. Maatschappelijke opvang voor deze groep mensen is een kwestie van onorthodoxe concepten, zoals Skaeve Huse, en de bereidheid je nek ergens voor uit te steken. Zo proberen wij mensen die zijn vastgelopen te helpen weer in beweging te komen. (uit Stad in Beweging)</p>	
<p>Opplussen</p> <p>De Key heeft al een aantal jaar het beleid jaarlijks honderd woningen in de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen. In 2008 zijn in totaal 98 woningen opgeplust en daar mee is de doelstelling vrijwel gehaald. 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.</p> <p>In 2009 zijn 156 woningen opgeplust. Daarnaast zijn er 31 woningen bij mutatie opgeplust. Het beleid is dat we in woonservicebuurten waar mogelijk onze woningen bij mutatie opplussen. In de woningen en het complex worden verschillende voorzieningen aangebracht, zoals o.a. een meerpuntsluiting, een videfoon en een rookmelder. Verder worden drempels verlaagd.</p> <p>Na de afronding van de opplusprojecten in 2009 is onderzoek gedaan naar de hoeveelheid woningen in de voorraad die nog opgeplust zouden kunnen worden. Geconcludeerd is dat de woningen die geschikt waren om op te plussen door het programma van de afgelopen jaren ook zijn opgeplust. Besloten is het geschikt maken van de voorraad voor senioren te vervolgen in de nieuwbouw. In de periode 2004-2010 zijn in totaal bijna 500 woningen opgeplust.</p>	<p>Opplusbeleid</p> <p>In 2005 wordt het opplusbeleid door de directie vastgesteld als instrument om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor senioren. Opplussen is het met relatief kleine ingrepen toegankelijker, veiliger en bruikbaar maken van woning en woongebouw, zodat die geschikt(er) worden voor ouderen.</p> <p>Ten aanzien van de kwaliteit en de financiën wordt de volgende uitgangspunten geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opplussen betreft relatief kleine ingrepen. • Het SEV opplus eisenpakket wordt aangehouden. • Bewoners hebben de keuze wat betreft hun eigen woning, waar nodig of wenselijk wordt maatwerk geboden. • Op jaarbasis is € 1 miljoen begroot, gebaseerd op 100 woningen per jaar en gemiddeld € 10.000 per woning. • In principe geen huurverhoging, vanuit de visie dat opplussen de 'handicaps' van complexen verhelpt. • Woningen voor ouderen of mensen met een zorgvraag realiseren wij zoveel mogelijk in nieuwbouwprojecten. 	
<p>Realisatie Wonen&Zorg projecten voor ouderen in Zandvoort</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blauwe flat (Flemingstraat): Een galerijflat met 38 woningen die bij mutatie levensloopbestendig worden gemaakt (drempels, verhoogd toilet, beugels e.d.), galerijen zijn al opgehoogd. • Darwinhof: appartementencomplex met 63 levensloopbestendige woningen (nieuwbouw 2010) • OOK Zandvoort : een convenant tussen drie zorgpartijen, gemeente, buurtsteunpunt en De Key. Alle partijen dragen financieel bij aan de huur van het pand en het personeel welke moeten zorg dragen voor een breed activiteiten aanbod om mensen in Zandvoort (Nieuw Noord voornamelijk) te verbinden en sociale interacties te ontwikkelen. 	<p>Zandvoort</p> <p>EMM draagt bij aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Dit wordt gedaan door het bouwen en exploiteren van woonzorgcomplexen en de daarbij behorende zorginfrastructuur, van projecten voor begeleid wonen, door arrangementen voor wonen met zorg tot stand te brengen en door een bemiddelende rol te vervullen voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening.</p>	
<p>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)</p>		<p>8</p>
<p>Dienstverlening aan derden</p> <p>Op verzoek van Cordaan ontwikkelde De Key een APK (Algemene Periodiek Keuring). In de periode 2006 -</p>	<p>Betrokken partners</p> <p>Bij onze samenwerkingspartners, of het nu maatschappelijke organisaties of</p>	

<p>2009 verzorgt De Key periodieke keuringen voor woningen waarin mensen met een verstandelijke handicap onder begeleiding van Cordaan zelfstandig wonen.</p> <p>Dienstverlening door derden In de Albatros is De Key voor de 24 woningen met cliënten met NAH (Niet Aangeboren Hersenletsel) een overeenkomst op gebied van onderhoud aangegaan.</p> <p>Verhuurafspraken Het gaat hier om de FOKUS woningen in Entrepotbrug en twee projecten van de Osiragroep met ieder 24 woningen in de Albatros in Noord en Berkenplein toren 2 in Diemen. In twee studentencomplexen is De Key met Cordaan en HVO specifieke jongerenprojecten aangegaan. Aan de Wenckenbachweg wonen 24 verstandelijke gehandicapte jongeren met gedragsproblematiek en is een 24-uurssteunpunt voor Cordaan ingericht. Aan de Bergwijkdreef verhuren we aan het HVO VIP(Vroege Interventie Psychose)-team wooneenheden voor jongeren met psychose problematiek. Ook hier wordt de in- en uitstroom door de hulpverleners verzorgd.</p> <p>Zorglandgoederen De Key heeft in 2007 twee landgoederen aangekocht, Landlust in Diemen en Klarenbeek aan de Amstel. Na een grondige renovatie krijgen deze landgoederen een zorgfunctie in de vorm van dagbesteding. De plannen hiervoor worden samen met zorginstelling Cordaan uitgewerkt. In 2010 zijn de contracten getekend met zorginstelling Cordaan voor de stadslandgoederen Klarenbeek aan de Amstel en Landlust te Diemen. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen. (2010)</p> <table border="1" data-bbox="163 906 1081 970"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Instelling</th> <th>Doelgroep</th> <th>Stadsdeel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Blok 52</td> <td>Cordaan</td> <td>6 groepswoningen LVG</td> <td>Oost</td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Instelling	Doelgroep	Stadsdeel	Blok 52	Cordaan	6 groepswoningen LVG	Oost	<p>overheidsinstellingen betreft, gaan wij uit van wederkerigheid en wederzijdse verantwoordelijkheid. Uitgangspunt van samenwerking zal de vraag zijn wat onze partner beweegt en wat onze gezamenlijke meerwaarde kan zijn. Wij zoeken naar inspirerende relaties om verrassende ontwikkelingen in gang te zetten. Vanzelfsprekend versterken onze partners onze ambities op de terreinen zorg, onderwijs, opvang en tijdelijkheid. Waar de samenwerking de stad breder dient, bijvoorbeeld qua architectuur, cultuur of veiligheid, kunnen mensen op ons rekenen. (uit Stad in beweging)</p> <p>Wonen & Zorg Zelfstandig wonen met precies de juiste zorg op afroep beschikbaar: niet te veel maar ook niet te weinig. Dat is waar veel ouderen en mensen met een beperking naar op zoek zijn. Deze bijzondere woonwensen vergen een specifieke manier van bouwen en beheren. Zij vergen ook een creatieve houding ten opzichte van regelgeving en financiering, omdat deze vaak achterloopt en daardoor innovaties hindert. De Key heeft in het verleden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en zal innovatieve samenwerkingsverbanden blijven opzoeken. Berkenstede, Torendael en de Czaar Peterpunt zijn hiervan voorbeelden. Dat zijn gebouwen waarin mensen veel ruimte tot beweging hebben, maar die ook zelf kunnen bewegen als hun huidige functie niet meer past. (uit Stad in Beweging)</p>	
Locatie	Instelling	Doelgroep	Stadsdeel							
Blok 52	Cordaan	6 groepswoningen LVG	Oost							
<p>Diemen De Key heeft regelmatig woningen aangeboden aan de gemeente om kandidaten voor te dragen.</p>	<p>Diemen Naleven prestatieafspraken</p>									
<p>Zandvoort Realisatie 2008-2011</p> <ul style="list-style-type: none"> Zorg aan Zee (8 Sprong, poststraat, nieuwbouw 2008): 8 woningen voor jongeren met een verstandelijke beperking soms in combinatie met lichamelijke beperking. Hogeweg : 19 zelfstandige appartementen met een grote algemene ruimte. Bewoners hebben een verstandelijke en lichamelijke beperking en wonen zelfstandig. Zorg wordt geboden door Nieuw Unicum en heeft een kantoortje in het pand (oplevering 2010). OOK Zandvoort : een convenant tussen drie zorgpartijen, gemeente, buurtsteunpunt en De Key. Alle partijen dragen financieel bij aan de huur van het pand en het personeel welke moeten zorg dragen voor een breed activiteitenaanbod om mensen in Zandvoort (Nieuw Noord voornamelijk) te verbinden en sociale interacties te ontwikkelen. 	<p>Zandvoort EMM draagt bij aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Dit wordt gedaan door het bouwen en exploiteren van woonzorgcomplexen en de daarbij behorende zorginfrastructuur, van projecten voor begeleid wonen, door arrangementen voor wonen met zorg tot stand te brengen en door een bemiddelende rol te vervullen voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening.</p>									
<p>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben</p>		<p>8</p>								
<p>Gerealiseerde projecten in de periode 2008-2011:</p> <table border="1" data-bbox="163 1361 1059 1428"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Instelling</th> <th>Doelgroep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bergwijkdreef, Diemen</td> <td>VIP</td> <td>Begeleid wonen psychotische jongeren</td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Instelling	Doelgroep	Bergwijkdreef, Diemen	VIP	Begeleid wonen psychotische jongeren	<p>Niet alleen mensen met een beperking behoeven zorg. Veel mensen vinden binnen de normale voorraad geen onderdak dat bij hen past. Dat gaat om uiteenlopende groepen als zwervers, verslaafden en asielzoekers, maar ook om mensen die met voldoende begeleiding toch zelfstandig kunnen wonen. Ook zij konden en kunnen</p>			
Locatie	Instelling	Doelgroep								
Bergwijkdreef, Diemen	VIP	Begeleid wonen psychotische jongeren								

Westburgh Domus, Westpoort	LdH	60 wooneenheden maatsch. opvang			rekenen op De Key. Maatschappelijke opvang voor deze groep mensen is een kwestie van onorthodoxe concepten, zoals Skaeve Huse, en de bereidheid je nek ergens voor uit te steken. Zo proberen wij mensen die zijn vastgelopen te helpen weer in beweging te komen. (uit Stad in Beweging)								
De Key neemt deel aan 'Er op af' en 'Vroeg er op af'. In 2011 zijn de contacten geïntensiveerd en in de reorganisatie zijn deze samenwerkingsverbanden meegenomen. Ook in het nieuwe Incasso beleid zijn deze samenwerkingsverbanden opgenomen.					De Key heeft de convenanten 'Er op af' en 'Vroeg er op af' ondertekend en werkt mee aan deze programma's.								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal ingebrachte dossiers</td> <td>227</td> <td>98</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	2009	2010	2011	Aantal ingebrachte dossiers	227	98	55				Skaeve Huse: experiment voor tijdelijke woonvoorziening voor mensen met een ongewone leefwijze. Bewoners zijn vanwege hun woongedrag niet te huisvesten in een reguliere woonsituatie, maar ook niet in een instelling voor maatschappelijke opvang.	
Jaar	2009	2010	2011										
Aantal ingebrachte dossiers	227	98	55										
Skaeve Huse: Dit project bestaat uit 6 containers; waarvan 1 bestemd is voor de woonbegeleiding. Bewoners krijgen een nieuw huur- en woonbegeleidingcontract van HVO Querido. HVO huurt de containers van De Key. De Skaeve Huse hebben gefunctioneerd van 2008 tot eind 2009. De Skaeve Huse waren voor maximaal vijf jaar gebouwd op een terrein dat wacht op een toekomstige woonbestemming. Het experiment met de Skaeve Huse in Amsterdam heeft een flinke reductie van overlast opgeleverd. In verband met wegenbouwplannen van het stadsdeel moesten de Skaeve Huse aan de Houthavens twee jaar na bewoning al weer weg. De hoge kosten van de verplaatsing van de containers hebben er toe geleid dat in 2009 is besloten het experiment niet verder voort te zetten.													
Overige personen die speciale eisen aan hun woning stellen													
Studenten			Studenten & Tijdelijk verblijf										
De Key heeft bijna 7000 eenheden voor studenten in haar portefeuille, onderverdeeld in verschillende complexen. Het betreft studentenkamers, studentenwoningen en Short Stay Facilities.			De Key is van oudsher de grootste studentenhuusvester in de stad Amsterdam en wil dit ook blijven. Studenten zullen nooit volledig zelfstandig in een woning kunnen voorzien, terwijl ze een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stad. Dat geldt voor Nederlandse, maar ook voor buitenlandse studenten. De behoefte aan permanente studentenwoningen blijft groot, waarbij studenten naarmate hun woning verder naar de rand van de stad ligt steeds hogere eisen gaan stellen. Er is een toenemende behoefte aan gemeubileerde en gestoffeerde short stay eenheden voor buitenlandse studenten. Het vinden van locaties en het doorlopen van alle noodzakelijke procedures is echter een tijdrovend proces. Snelheid en flexibiliteit kunnen wel worden gerealiseerd met tijdelijke oplossingen, in bestaande bouw of met speciale wooneenheden. De tijdelijke studentenhuusvesting in containerwoningen, zoals ons eerste grootschalige project aan de Houthavens, is een groot succes gebleken. Het heeft ons geleerd dat het concept van 'permanente tijdelijkheid' anderen kansen biedt, bijvoorbeeld op het gebied van maatschappelijke opvang en voor leerwerktrajecten. Dit maakt bovendien ongebruikte, braakliggende terreinen tijdelijk bewoonbaar. Tijdelijke huusvesting vergroot kansen, vergroot de beweging in de stad, en zal dan ook veel breder dan alleen voor studenten worden ingezet. (uit Stad in beweging)										
Gerealiseerde projecten													
<ul style="list-style-type: none"> Bergwijkpark, 500 tijdelijke eenheden. In overleg met Topsport Amsterdam, huusvesting van vrouwenvoetbalteam van de KNVB en Talentteam met volleyballers van de Hogeschool van Amsterdam. Verhuur van 60 eenheden in de Overamstelbuurt na renovatie als studentenwoningen. Aanpassing vrijgekomen groepswoningen en verhuur aan studentendisputen. Door labelen van kleine woningen voor studenten in totaal 75 woningen verhuurd aan studenten. Karel Appelhuis, vier zelfstandige eenheden voor internationale studenten van de Rijksacademie Verlenging vergunningsperiode voor de 1.000 tijdelijke eenheden aan de Wenckebachweg. Op het Zeeburgereiland zijn 335 zelfstandige tijdelijke eenheden in gebruik genomen. Voor de locatie Stavangerweg en Gevleweg (Houthavens) is uitstel verkregen voor de datum waarop de 715 tijdelijke eenheden en 48 van de 72 wisselwoningen weg moeten zijn. 170 studentenwoningen Stramanweg (Fraijlemaborg) in januari 2011. 													
Genomen investeringsbesluiten 2011													
Ontwikkeling permanente studentenhuusvesting op de Amstelcampus circa 210 eenheden													
Jongeren													
De gemeente is nog in onderhandeling met het rijk voor een soort campuscontract voor jongeren in Amsterdam. Daarnaast kiest De Key vanuit haar strategie ervoor om zich meer te richten op studenten.													

<p>Tijdelijk verblijf Labourhotel Diemen</p> <p>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 slaappleatsen. In totaal zijn er dus 150 bedden. De standaardcontainers zijn geproduceerd in de Cont1rfabriek. Het Labourhotel mag vijf jaar blijven staan. (jaarverslag 2008)</p>		
(Des)investeren in vastgoed		7.1
Nieuwbouw		5
<p>Realisatie uit CIP</p> <p>2008: 1262</p> <p>2009: 563 (voornaamste oorzaak afwijking: geprognosticeerde oplevering zeecontainerdorp van 431 woningen gewijzigd in 335 woningen en doorgeschoven naar 2010)</p> <p>2010: 777 (deels door oplevering januari 2011 en deels als gevolg herziening projectenportefeuille)</p> <p>2011: 528 (Kameleon, circa 200 woningen opgeleverd begin 2012)</p>	<p>Prognose uit CIP</p> <p>2008: 1167</p> <p>2009: 942</p> <p>2010: 1388</p> <p>2011: 921</p> <p>In de nieuwbouwcijfers zoals vermeld in CiP zijn tevens de cijfers van transformatieprojecten (verbetering bestaand bezit) van De Key meegenomen indien het projecten betreft waarbij de woningen uit exploitatie zijn genomen.</p>	
<p>Zandvoort oplevering</p> <p>2009 63 appartementen Duinroos/Darwinhof Nieuw Noord.</p> <p>2011 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC.</p> <p>Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen. De huidige planning gaat uit van start bouw in mei 2013 en eerste oplevering rond mei 2014.</p>	<p>Zandvoort (uit prestatieafspraken)</p> <p>2009 63 appartementen Duinroos/Darwinhof Nieuw Noord.</p> <p>2010 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC.</p> <p>2012 Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen.</p>	
<p>Diemen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Project Berkenstede</u> <p>Woonstichting De Key heeft in 2009 en 2010 op de locatie Berkenstede 56 zelfstandige seniorenwoningen koopwoningen gerealiseerd. Vervolgens is in samenwerking met de gemeente Diemen het maaiveld heringericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>De Kiezel</u> <p>In 2011 is het vervangende kinderdagverblijf 'De Toversteen' gerealiseerd. Met de aannemer is een overeenkomst over de nieuwbouw De Kiezel. De voorverkoop van de woningen is gestart.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Herontwikkeling Rode Kruislaan</u> <p>De overweging van De Key heeft er toe geleid dat de torens niet worden getransformeerd naar starterswoningen voor jongeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Beschermd Wonen in Zorgboerderij Landlust</u> <p>In 2010 zijn de contracten getekend met zorginstelling Cordaan voor de Landlust te Diemen. Nadat De Key de gebouwen gerenoveerd en gerestaureerd heeft en de erven zijn heringericht, gaat Cordaan op het landgoed dagbestedingactiviteiten bieden. Hierbij wordt onder meer samengewerkt met boeren uit de directe omgeving. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen. Uitvoering gepland in 2014</p>	<p>Diemen</p> <p>Uitvoering geven aan de prestatieafspraken.</p>	
Sloop of samenvoeging		9
<p>Realisatie uit CIP</p> <p>2008: 172 woningen (Oostzaanstraat eerder uit exploitatie genomen)</p>	<p>Prognose uit CIP</p> <p>2008: 67 woningen</p>	

<p>2009: 197 woningen (De Kiezel en Spaarndammer Carré eerder uit exploitatie genomen) 2010: 169 woningen (De Kiezel en Spaarndammer Carré eerder uit exploitatie genomen) 2011: 0 woningen</p>	<p>2009: 0 woningen 2010: 288 woningen 2011: 89 woningen (uit dPi)</p> <p>De Key verstaat onder sloop naast daadwerkelijke fysieke sloop tevens het uit exploitatie nemen van bezit. Dit gebeurt in geval van transformatie van een complex. Na oplevering wordt het complex weer in exploitatie genomen (voor zover het huurwoningen betreft).</p>																									
<p>Zandvoort evaluatie prestatieafspraken samenvoegen In 2008- 2010 zijn in de Nicolaas Beetslaan vier duplexwoningen samengevoegd en als pilot in de geliberaliseerde huur gebracht. De pilot is geslaagd er is voldoende belangstelling voor de nieuwe grote woning. Vanaf 2011 wordt er actief gewerkt aan de ontduPLICERING van de overige woningen aan de Nicolaas Beetslaan (12 woningen). Ontdupliceren van de woningen aan de Van Lennepweg is na verder onderzoek niet wenselijk gebleken.</p> <p>Zandvoort prestatieafspraken sloop 2011 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC. Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen. De huidige planning gaat uit van start bouw in mei 2013 en eerste oplevering rond mei 2014.</p>	<p>Uit portfoliobeleid EMM Bij de opstelling van het portfoliobeleid worden vastgelegde afspraken niet doorbroken. Het gaat om de volgende afspraken±</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouw Duinroos (later Darwinhof genoemd) • Transformatie Hogeweg 42 • Sloop/nieuwbouw LDC • Voorbereiding sloop/nieuwbouw Sophiaweg. • Vigerende verkoopbeleid • Verkoop verspreid bezit 																									
<p>Verkoop</p>		<p>7</p>																								
<p>Voor verdere uitwerking zie bij verkoop eerder in de tabel.</p> <table border="1" data-bbox="163 858 465 1034"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>170 woningen</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>139 woningen</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>205 woningen</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>180 woningen</td> </tr> </tbody> </table>	jaar	Realisatie	2008	170 woningen	2009	139 woningen	2010	205 woningen	2011	180 woningen	<table border="1" data-bbox="1115 858 1406 1034"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Begroting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>249</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>154</td> </tr> </tbody> </table>	jaar	Begroting	2008	249	2009	150	2010	167	2011	154					
jaar	Realisatie																									
2008	170 woningen																									
2009	139 woningen																									
2010	205 woningen																									
2011	180 woningen																									
jaar	Begroting																									
2008	249																									
2009	150																									
2010	167																									
2011	154																									
<p>Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken Ultimo 2011 zijn er 65 woningen uit het bestaand bezit verkocht. De financiers stellen zich uiterst terughoudend op. Het realiseren van een verkoopprogramma is momenteel een lastige opgave. Er vindt onderzoek plaats naar andere vormen van verkoop zoals maatschappelijk gebonden eigendom en zal het verruimen van de verkoopvijver noodzakelijk zijn.</p>	<p>Zandvoort Verkoop van het aantal woningen zoals in het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken weergegeven (circa 80).</p>																									
<p>Verbetering bestaand woningbezit</p>		<p>7.5</p>																								
<p>Opgeleverde woningen uit Transformatie</p> <table border="1" data-bbox="163 1225 510 1391"> <thead> <tr> <th></th> <th>Totaal realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>849</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>482</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1657</td> </tr> </tbody> </table>		Totaal realisatie	2008	849	2009	482	2010	154	2011	172	Totaal	1657	<p>Planning Transformatie</p> <table border="1" data-bbox="1115 1225 1361 1391"> <thead> <tr> <th></th> <th>Planning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>1089</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>428</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1629</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dit is de planning die gold aan het begin van de periode 2008-2011. In de loop van de</p>		Planning	2008	1089	2009	428	2010	112	2011	0	Totaal	1629	
	Totaal realisatie																									
2008	849																									
2009	482																									
2010	154																									
2011	172																									
Totaal	1657																									
	Planning																									
2008	1089																									
2009	428																									
2010	112																									
2011	0																									
Totaal	1629																									

<ul style="list-style-type: none"> • Thomashuis Zandvoort • MFA Ook Zandvoort in Zandvoort (dagopvang, kinderdagverblijf, welzijnsinstelling) • Catalpa Diemen Kinderdagverblijf De Toversteen; nieuwbouw in 2011. • <i>De Engel (Blankenstraat 2.)</i> Gemeentelijk monument. Maatsch best. gerenoveerd en verkocht. • <i>Solid 18 (Diemerparklaan 35 t/m 75)</i>; 5.000 m² Bedrijfsonroerend goed met maatschappelijke bestemming o.a. kinderdagverblijf. Voor de gemeente is een Centrum voor Vrije Tijd ontwikkeld met o.a. drie sportzalen • Rem Eiland • <i>Leger des Heils</i> huurt 60 wooneenheden en algemene ruimte voor tijdelijke huisvesting en begeleiding van cliënten • <i>Berkenstede</i>, Diemen, Ouderenwoningen met dienstencentrum, oplevering 2009/2010 • <i>De Keijzer</i>, Czaar Peterstraat, Nieuwbouwcomplex met dienstencentrum en levensloop bestendige woningen. Tevens 36 groepsappartementen die worden verhuurd aan Amsta. <p>In aanbouw genomen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bredius</i>: bouw sporthal (turnkey levering aan stadsdeel) en woningen (in ontwikkeling) • <i>August Allebéplein</i>: community center met brede school, bouw gestart in 2011 • St. Jan de Doper school (in aanbouw Nieuw West) <p>Een greep uit het maatschappelijk vastgoed in bezit van De Key</p> <ul style="list-style-type: none"> • Broedplaats, Het Quarantainegebouw, 12 Ruimtes met een totaal oppervlak van circa 1.020 m² • Broedplaats, De Bonte Zwaan, 31 Ateliers op totaal circa 2.750 m² • Broedplaats, Het Brouwershuisje, 9 Ateliers op een totaal oppervlakte van circa 600 m² • het Czaar Peterpunt. Hier wonen ouderen met dementieverschijnselen die verpleeghuiszorg nodig hebben in sfeervolle kleinschalige groepsappartementen • verschillende ateliers al dan niet in combinatie met woonruimte • Gezondheidscentra, praktijkruimten voor fysiotherapie, ergotherapie, tandartsen, huisartsen, maatschappelijke dienstverlening, Kinderopvang 	<p>functioneren. (stad in beweging, 2008)</p>									
Kwaliteit wijken en buurten		7								
Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)		7								
<p>Amsterdam In de leefbaarheidmonitor van de gemeente Amsterdam heeft in 2011 niet een buurt een score onder de 6.0 gehaald.</p> <p>Beheerambities Deze uitgaven hebben betrekking op het verbeteren van de leefomgeving/beleving van onze huurders door middel van activiteiten aan/in de fysieke complexen. Concrete voorbeelden zijn; het ophangen van camera's; verlichting aanbrengen; afsluiten van een portiek; hallofoons in portieken; realiseren nieuwbouw of renovatie.</p> <table border="1" data-bbox="165 1318 792 1425"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>3.817.000</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2.445.000</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>2.387.000</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Realisatie	2008	3.817.000	2009	2.445.000	2010	2.387.000	<ul style="list-style-type: none"> • Wij hanteren leefbaarheidsmonitoren als instrument om de leefbaarheid te meten: in Amsterdam het WIA, in Zandvoort Lemon. De score in onze prioriteitsbuurten is in deze beleidsperiode gestegen, de score in de overige wijken is minimaal gelijk gebleven. • Op complexniveau concentreren onze leefbaarheidsinspanningen zich in alle buurten waar wij bezit hebben in de eerste plaats op schoon, heel en veilig. Wij stimuleren bewoners hierin hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. • Op buurtniveau voeren wij alleen in onze prioriteitsbuurten een actief leefbaarheidsbeleid op basis van samenwerking met onze bewoners en partners. • Onze leefbaarheidsinspanningen concentreren wij in die buurten waar de leefbaarheid kwetsbaar is of dreigt te worden. • In buurtplannen bepalen wij onze leefbaarheidsacties. Per buurt wordt besloten of zwaar, normaal of licht beheer toereikend is. 	
Jaar	Realisatie									
2008	3.817.000									
2009	2.445.000									
2010	2.387.000									

2011	926.000	<ul style="list-style-type: none"> • Wij willen weten of onze leefbaarheidsinspanningen voldoende effectief en efficiënt zijn. Daarom maken wij de komende beleidsperiode onze uitgaven aan leefbaarheid zichtbaar en gaan wij het effect in kaart brengen. • Wij continueren onze inzet op schuldhulpverlening, overlastzaken en bestrijding van woonfraude. • Wij streven naar een representatieve afspiegeling van onze huurders in onze bewonersvertegenwoordiging. • De Key ziet participatie als een belangrijk middel om de leefbaarheid in onze complexen en wijken te verbeteren, waarbij wederkerigheid het uitgangspunt vormt. • De Key continueert haar inzet op innovatieve projecten om de participatie van haar huurders te vergroten. • Ons bedrijfsnonroerend goed en maatschappelijk vastgoed zetten wij gebiedsgericht in om de sociale en economische vitaliteit in een buurt te verhogen. (1003, Strategisch Beleidsplan 2010-2014) 	
Selectie van activiteiten uit 1 ^e kwartaalrapportage 2008: tevredenheidscijfers uit Wonen in Amsterdam 2011, leefbaarheid			
Stadsdeel De Baarsjes			
<ul style="list-style-type: none"> • De verwachte intensivering samenwerking stadsdeel, St. Dock e.a. door instelling buurtpunt. • Samen met stadsdeel, Rochdale, St. Dock zal er in april een groendag worden georganiseerd. • Vanuit het Jan Maijencollectief is het initiatief binnen gekomen om een tijdelijke beeldentuin in de tuin bij de Jan Maijenschool aan te leggen in het kader van "juni kunstmaand".. • Ondersteuning initiatief Bewoners, huurders van De Key en Rochdale, voor straatfeest. • Marco Polostraat; Kennismakingsgesprek georganiseerd voor bewoners op hun initiatief 			
gebiedsnaam De Krommert Noord De Krommert Zuid Van Galenbuurt Hoofdweg e.o. Westindische buurt	Tevredenheid buurt? (2001) 6,5 5,5 6,1 6,1 6,8	tevredenheid buurt (2011) 7,1 7,0 6,9 7,0 7,5	ontwikkeling 2001-2011 0,6 1,6 0,8 0,9 0,7
Stadsdeel de Binnenstad			
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwezijds Armsteeg. Budget beschikbaar gesteld voor plan bewoners voor oprissen entree. • Oostelijke Eilanden: Uitbreiding uren beheerder van 16 naar 36 uur. • Nescio gebouw: een plaquette van Nescio op de gevel op initiatief bewoners • Omgeving Plantage/Weesperstraat: uitbreiding uren wijkbeheerder van 4 naar 24 uur. • Blauwvlakblok. De stalen hekken geplaatst om ongewenst bezoek tegen te houden. 			
gebiedsnaam Burgwallen-Oude Zijde Burgwallen-Nieuwe Zijde	Tevredenheid buurt (2001) 6,8 7,0	Tevredenheid buurt? (2011) 7,3 7,1	ontwikkeling 2001- 2011 0,5 0,1
Stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer			
<ul style="list-style-type: none"> • Nicolaas Ruychaverstraat. Extra controle schoonmaakwerkzaamheden. • buurt 9; Met Het Oosten, het stadsdeel en Far West/de Key campagne 'Wat doe jij voor je buurt'. • Buurt 1 en 2. Inzet 20 uur wijkbeheer. • Buurt 5; organisatie van een groot buurt/kinderfeest op de straatspeeldag 28 mei. 			
Stadsdeel Noord			
<ul style="list-style-type: none"> • Loenermark E-flat: op verzoek van bewoners is een wijkbeheerder in dit complex ingeschakeld. • Loenermark E-flat; nieuwe entree gemaakt. • Cleijndertweg, Mastbos; aandacht voor schoonmaakprogramma en het aanbieden van huisvuil. • Dijkwater, Hagenau, Imbos, Lohuis; hier is er veel aandacht geweest voor het schoonmaken en 			

schoonhouden van de gemeenschappelijke tuinen. Kinderen worden hierbij betrokken door de wijkbeheerder. Op die manier probeert hij de ouders (onze huurders) te bereiken.

gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011
IJplein/Vogelbuurt	6,5	6,4	-0,1

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

- Jeruzalem; Ruim 50 bewoners maakten gebruik van deskundige begeleiding van hoveniers om hun tuin een voorjaarbeurt te geven.
- Oetgensstraat; snoeien van de tuin om de overlast van jongeren in de binnentuin tegen te gaan.
- Afsluiten portieken om hangjongeren en gebruikersoverlast te beperken.

Stadsdeel Osdorp

- Remijden; Nieuwe verlichting in gangen i.v.m. veiligheid

Stadsdeel Oud Zuid

- Mesdagstraat e.o.: 131 trappenhuisen opknappen.
- Pilot wijkbeheerder van 8 uur voor Oud Zuid

Stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld

- Bewoners en schoolkinderen maken kunst op de bouwhekken.
- Opzetten huiskamer op het Delflandplein.
- In samenwerking met het stadsdeel "de IJssnijder" georganiseerd. Jongeren uit Overtoomseveld hebben ons die dag geholpen met de organisatie.

gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011
Overtoomse veld	5,3	6,2	0,9

Stadsdeel Westerpark

- Knollendamstraat. Aanbrengen inbraakwerende maatregelen n.a.v. overval in een woning.
- Spaarndammerstraat. Financiële ondersteuning voor plan braakliggend stuk binnentuin.
- Spaarndammerbuurt: pilot met aanstelling beheerder voor 32 uur.

Stadsdeel Zeeburg

- Coalitie IJburg, Convenanten Loket en Samenleven en Convenant Maatschappelijke Steunsystemen ondertekend. Door de samenwerking met de zorgaanbieders, stadsdeel en corporaties wordt extra ingezet op zorg in Zeeburg en IJburg.
- Wijkbeheer IJburg door De Key opgezet.

Stadsdeel Zuid Oost

- Pilot jeugdbeleid in Zuidoost (zakgeldproject). Jongeren voeren werkzaamheden uit, bijvoorbeeld graffiti verwijderen, en organiseren met het verdiende bedrag een activiteit voor de gehele groep.
- De corporaties in de Venserpolder beheren twee buurthuizen die midden in de wijk staan. Samen met stadsdeel gekeken naar een betere bezetting.
- Soesterberghof/Steenderenstraat; het effect van de aanwezigheid van de beheerder is positief.

gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011

<p>Vogelaarwijken/Wijkaanpak De Key heeft in de gehele visitatie periode 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. In de gehele periode 2008-2011 heeft De Key haar bijdrage geleverd aan de wijkaanpak.</p> <p>Nieuw West Bijdrage De Key in 2008 € 197.540.</p> <p>Noord Diverse activiteiten op het gebied van participatie, verkoop woningen, aanstellen beheerder, ondersteuning bewonersactiviteiten, ter beschikking stellen van ruimte voor bewoners initiatieven, aandacht voor bedrijfsonroerendgoed. Bijdrage De Key in 2008 €84.220 en in 2009 € 155.296.</p> <p>De Baarsjes/Bos en Lommer Diverse activiteiten op het gebied van tuinen, uitstraling winkelstraten, invulling schoolgebouw, brandveiligheid, verhuur bedrijfsruimte (tegen sterk gereduceerde huurprijs), ondersteuning bewonersinitiatieven, Bijdrage De Key in 2008 € 758.195 en in 2009 € 1.018.745</p> <p>Zuidoost EGK buurt Diverse activiteiten op het gebied van bewonersparticipatie, ondersteuning bewoners initiatieven op het gebied van computervaardigheden, ruimte beschikbaar gesteld voor voedselbank, aanstelling beheerders, veiligheid door installatie camera's, ondersteuning initiatief 'de voorleesexpress', introductie portiekportiers. Bijdrage De Key in 2008 € 187.200 en in 2009 € 222.029</p>	<p>gebleven.</p> <p>Vogelaarwijken/Wijkaanpak In het kader van de wijkaanpak heeft minister Vogelaar in 2007 vijf wijken in Amsterdam aangewezen. De Key heeft bezit in vier van de vijf aandachtswijken: Zuidoost, Noord, West binnen de ring en Nieuw West. In deze wijken bezit De Key in totaal 3.575 verhuureenheden (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 EGKbuurt 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). Onze ambitie is het uitvoeren van de Buurtuitvoeringsplannen.</p>	
<p>De wijkwens heeft in de verschillende jaren in verschillende wijken plaatsgevonden 2011: IJburg 2010: Oostelijke eilanden</p>	<p>Wijkwens WijkWens is een wedstrijd, georganiseerd door De Key, om bewoners en ondernemers te stimuleren hun idee voor de wijk te realiseren</p>	
<p>Portiekportiers Portiekportiers zijn bijvoorbeeld actief in de Spaarndammerbuurt, de K-Buurt in Amsterdam-Zuidoost, de Entrepot buurt en in Zandvoort.</p>	<p>Portiekportiers Woonstichting De Key wil kinderen op een speelse manier verantwoordelijkheid geven voor hun eigen leefomgeving. Doordat de kinderen in opleiding zich actief inzetten voor hun buurt worden zij beter aanspreekbaar op hun gedrag.</p>	
<p>Diemen De Key heeft een beheerder in Diemen, die samen met de bewoners zorgdraagt voor schoon, heel en veilig. De Key voldoet haar jaarlijkse bijdrage aan Wonen Plus.</p>	<p>Diemen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op complexniveau concentreren onze leefbaarheidsinspanningen zich in alle buurten waar wij bezit hebben in de eerste plaats op schoon, heel en veilig. Wij stimuleren bewoners hierin hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. • In buurtplannen bepalen wij onze leefbaarheidsacties. Per buurt wordt besloten of zwaar, normaal of licht beheer toereikend is. • De Key draagt conform de prestatieafspraken bij aan Wonen Plus. 	
<p>Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)</p>		<p>7</p>

<p>Leerwerktrajecten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Pand <p>Leerwerkproject samen met het TEC-college in Amsterdam Leerlingen van het TECcollege zijn betrokken bij verschillende fasen van de renovatie van een mutatiewoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cont1rfabriek <p>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. Eind 2009 is besloten de activiteiten van de Cont1rfabriek te staken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jan Maijen School <p>In de Jan Maijen School huurt de Meesteropleiding Coupeur een groot deel van de begane grond. De studentenhuisvesting op de bovenverdiepingen blijft bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Academie van de Stad <p>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. De Key heeft bijvoorbeeld door de Academie van de Stad een onderzoek laten verrichten naar de mogelijke functies van gebouw De Engel als ontmoetingsplaats voor de Czaar Peter Buurt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • JINC <p>JINC is een vereniging die grotendeels wordt gefinancierd door het bedrijfsleven. Ruim 500 bedrijven en instellingen hebben zich (financieel) verbonden aan JINC. Ze stellen hun medewerkers beschikbaar als vrijwilliger, bijvoorbeeld als trainer of als coach.</p> <p>JINC heeft zeven projecten: Bliksemstages, Sollicitatietraining, Ondernemen doe je zo!, WerkWijs (voorheen Training Sociale Vaardigheden), Carrière Coach, ICT KidZZ Academy en TaalTrip. Deze projecten zijn gericht op beroepsoriëntatie en het vergroten van (sociale) vaardigheden die jongeren nodig hebben op de arbeidsmarkt. jaar bereikt.</p> <p>JINC vraagt contributie (de Key draagt 10.000 euro bij) en meedoen aan projecten. De Key organiseert samen met JINC snuffelstages, de taaltrip en sollicitatietrainingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met re-integratiebedrijf • Samenwerking Zone 3 <p>De Key werkt samen met Zone3, bijvoorbeeld voor de tijdelijke inhuur van beheerder. Zone 3 is een sociale onderneming die, met name in en om Amsterdam, op een professionele manier diensten levert aan zowel overheid, profit als non-profit organisaties met als doel duurzame verbetering van de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving en het creëren van kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.</p>	<p>Wij brengen niet alleen onze expertise in op het gebied van beheer en onderhoud. Ook werken wij graag mee aan het bieden van mogelijkheden om praktijkervaring op te doen als onderdeel van de nieuwe leerbedrijven in het MBO. Vaak zal dat op buurtniveau zijn, maar soms komen ook stedelijke projecten aan de orde. (stad in beweging)</p>	
Overige/andere prestaties		7
<i>Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i>		
<p>Matching</p> <p>In het kader van matching heeft De Key een lening verstrekt aan collega corporatie Centrada.</p>	<p>Matching</p> <p>Voorkomen van problemen bij collega corporatie Centrada ten tijde van de ontvlechting van het Vastgoedfonds Lieven de Key.</p>	
Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)		7.1

Presteren naar Opgaven						
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen				Geformuleerde opgaven		Beoordeling (cijfer)
Huisvesting primaire doelgroep						7.3
Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)						7
Samenstelling en omvang bezit						
	2007 (De Key, excl. Zandvoort)	2008	2009	2010	2011	Amsterdam (uit Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Artikel 3.1 Per 1 januari 2007 vervallen de kernvoorraadafspraken en stappen gemeente en corporaties over op aanbiddingafspraken. Partijen zijn het erover eens dat afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen van meer belang zijn voor woningzoekenden dan afspraken over de betaalbaarheid van de bestaande voorraad voor zittende huurders.
		Na fusie, dus inclusief Zandvoort				
Totaal aantal woningen	27.681	30.879	30.620	30.913	31.036	
Totaal aantal niet-woningen	3.025	3.582	3.645	3.830	3.911	
Totaal aantal in beheer	3.804	3.759	3.830	3.968	3.955	
Aantal woningen naar type:	27.681	30.879	30.621	30.913	31.036	
Woningen zelfstandig	22.970	26.173	25.724	26.198	26.190	
Onzelfstandig	4.321	4.231	4.457	4.264	4.395	
Eenheden Woonzorg	282	319	282	282	282	
Overige	108	156	157	169	169	
Aantal niet-woningen naar type:	3.025	3.582	3.645	3.830	3.911	
Bedrijfsruimten	981	1.079	1.061	1.133	1.204	
Parkeren	2.044	2.503	2.584	2.697	2.707	
Aantal in beheer naar type:	3.804	3.759	3.830	3.968	3.955	
Woningen	3.388	3.322	3.473	3.611	3.598	
Parkeren	268	290	207	207	207	
Bedrijfsruimten	148	147	150	150	150	
De fusie van De Key met Zandvoort in 2008 heeft geleid tot een toename van het bezit van De Key in de Amsterdamse regio. Op 1 januari 2012 zijn 2.459 woningen van Far West in eigendom overgegaan naar De Key, hierboven staan deze woningen nog opgenomen onder woningen in beheer.						
Verdeling bezit over de verschillende gemeenten per 31-12-2011.						
	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	De Bilt	Bloemendaal
woningen	26.092	1.955	2.736	209	20	24
niet-woningen	3.512	17	382	0	0	0

Vhe in beheer	3.955	0	0	0	0	0		
Totaal	33.559	1.972	3.118	209	20	24		
Amsterdam (2007 – 2011) De aanbiedingsafspraken zijn uitgewerkt.								
Amsterdam (2007 – 2011) Uit: 10014 2010 De_Key_Jaarverslag_2010_compleet (p.38)								
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomen tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)						
2008	69%	84%						
2009	77%	89%						
2010	85%	91%						
Amsterdam 2011 Prestaties:								
Onderwerp		Doelstelling	Realisatie*					
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614		min. 90%	97%					
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte		max. 10%	1%					
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.								
Diemen De Key heeft in Diemen studentenwoningen toegevoegd aan de voorraad en heeft geen sociale huurwoningen verkocht.								
Diemen (uit: prestatieafspraken Diemen-De Key) Het college zet in op het op peil brengen van het aantal sociale huurwoningen als percentage van de totale woningvoorraad. Het 'boven de aftoppingsgrens trekken' of liberaliseren van huren, alsmede het verkopen van sociale huurwoningen, staat hiermee op gespannen voet. Woonstichting De Key zet zich daarom in Diemen in om de huidige (procentuele) verdeling naar huurcategorie te behouden. Daarnaast zet De Key zich in om in Diemen waar mogelijk de sociale huurvoorraad uit te breiden. Ook zal De Key in Diemen geen sociale huurwoningen te koop aanbieden.								
Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken In 2010 is de kernvoorraad toegenomen tot 2.587 woningen. De overige 41 woningen worden in de vrije sector verhuurd. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de kernvoorraad in 2012 met 125 woningen moet afnemen. Om de kernvoorraad te laten krimpen en aanbod te houden voor inkomens boven de € 33.000 is herijking van het huurbeleid noodzakelijk (meer differentiatie in hoogte van de huur, verkoop (mogelijk als Maatschappelijk Gebonden Eigendom, MGE). Op 31 dec 2011 had De Key in Zandvoort 2.638 woningen.								
Zandvoort uit prestatieafspraken Woningvoorraad EMM: In 2008 2535 aflopend naar ca. 2460 in 2012.								
Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)							7.2	
Passend toewijzen							8	

Amsterdam 2008-2010 Uit: 10014 2010 De_Key_Jaarverslag_2010_compleet (p.38)								Amsterdam (uit Bouwen aan de stad 2007 tot 2011)																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Toewijzing primaire doelgroep</th> <th colspan="6">Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>69%</td> <td colspan="6">84%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>77%</td> <td colspan="6">89%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>85%</td> <td colspan="6">91%</td> </tr> </tbody> </table>								Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)						2008	69%	84%						2009	77%	89%						2010	85%	91%						Art 2.7 Partijen hebben afgesproken dat maximaal 15% van de te verhuren woningen in het kader van een aanbiedingsafpraak aan andere huishoudens worden verhuurd dan de primaire doelgroep en de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Dat betekent 6.000 woningen. Dat aantal kan méér worden als meer dan gemiddeld 10.000 woningen per jaar vrijkomen. Het overgrote deel wordt verhuurd onder € 950 en komt ten goede aan de doelgroep tot twee keer modaal		
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)																																								
2008	69%	84%																																								
2009	77%	89%																																								
2010	85%	91%																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>2007 t/m 2010</th> <th>Primaire doelgroep</th> <th>In%</th> <th>Tot €38.150</th> <th>I%</th> <th>Vanaf € 38.150</th> <th>Inkomen onbekend</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot A'dam</td> <td>29.649</td> <td>68%</td> <td>37.384</td> <td>85%</td> <td>6.437</td> <td>1.004</td> <td>44.861</td> </tr> </tbody> </table>								2007 t/m 2010	Primaire doelgroep	In%	Tot €38.150	I%	Vanaf € 38.150	Inkomen onbekend	totaal	Tot A'dam	29.649	68%	37.384	85%	6.437	1.004	44.861	Art 3.3 Corporaties waarborgen tot 2011 dat tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep (inkomensgrens conform Besluit beheer sociale huursector), en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens.																		
2007 t/m 2010	Primaire doelgroep	In%	Tot €38.150	I%	Vanaf € 38.150	Inkomen onbekend	totaal																																			
Tot A'dam	29.649	68%	37.384	85%	6.437	1.004	44.861																																			
Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011								Europese regelgeving																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Doelstelling</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614</td> <td>min. 90%</td> <td>97%*</td> </tr> <tr> <td>Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte</td> <td>max. 10%</td> <td>1%*</td> </tr> <tr> <td>Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)</td> <td>Met voorrang toewijzen</td> <td>Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%</td> </tr> </tbody> </table>								Onderwerp	Doelstelling	Realisatie	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*	Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*	Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Met voorrang toewijzen	Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%	Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties per jaar 90% van hun vrijkomende woningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens1 moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 (prijsspeel 2011). Deze norm van 90% geldt voor iedere corporatie afzonderlijk.																						
Onderwerp	Doelstelling	Realisatie																																								
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*																																								
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*																																								
Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Met voorrang toewijzen	Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%																																								
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.																																										
Tegengaan woonfraude										7																																
Amsterdam en Diemen:								Amsterdam																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Totaal aantal zaken</th> <th>Nieuwe zaken</th> <th>Huuropzeggingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>1.813</td> <td>676</td> <td>264</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1.812</td> <td>794</td> <td>239</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1.798</td> <td>719</td> <td>224</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>1.800</td> <td></td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table>								Jaar	Totaal aantal zaken	Nieuwe zaken	Huuropzeggingen	2008	1.813	676	264	2009	1.812	794	239	2010	1.798	719	224	2011	1.800		85	De Key heeft de convenanten Zoeklicht en Doorzon ondertekent en werkt dus mee aan de onderzoeken die voortkomen uit deze convenanten.														
Jaar	Totaal aantal zaken	Nieuwe zaken	Huuropzeggingen																																							
2008	1.813	676	264																																							
2009	1.812	794	239																																							
2010	1.798	719	224																																							
2011	1.800		85																																							
Amsterdam De Key heeft zich verbonden aan het convenant Zoeklicht en convenant Doorzon in Amsterdam. Op basis van deze convenanten werken we regelmatig mee aan buurtonderzoeken. Daarnaast reageren we op individuele signalen van bewoners. Ook hebben we eigen Kadasterprojecten uitgevoerd.								Diemen (uit Prestatieafspraken Diemen – De Key) 4.0 Onrechtmatige bewoning De gemeente Diemen en Woonstichting De Key zetten zich actief in om onrechtmatige bewoning te bestrijden. Hiertoe worden GBA-gegevens naast het huurdersbestand van Woonstichting De Key gelegd. Daarnaast kunnen burgers verdachte adressen melden bij de gemeente. Verdachte adressen worden eerst kortgesloten met de gemeente, waardoor een onderzoek naar uitkeringsfraude kan plaatsvinden. Pas hierna wordt een (gezamenlijk) huisbezoek afgelegd. Overlast wordt kortgesloten met de buurtregisseur.																																		
Diemen In 2008 samen met de gemeente Diemen controle uitgevoerd van de ingeschreven bewoners binnen ons bestand. Eveneens heeft in 2008 in Diemen een Kadasteronderzoek plaatsgevonden.																																										

In oktober 2011 is ook in Diemen een convenant Zoeklicht afgesloten.								
Zandvoort: In 2009 is onderzocht in hoeverre dit (woonfraude) in Zandvoort plaatsvindt. Uit bureau onderzoek is gebleken dat slechts 1% van de huurders van De Key een dubbel woonadres heeft. Veldonderzoek heeft geen noemenswaardig resultaat opgeleverd. De Key reageert alert op signalen en controleert als daar aanleiding voor is steekproefsgewijs.								Zandvoort: <i>(uit: 10036 090402 Jaarplan 2009 Zandvoort)</i> 2009: Conform prestatieafspraken met gemeente start onderzoek huurfraude
Keuzevrijheid								7
De Key biedt onder andere de volgende woningtypen/woonvormen aan in de volgende gemeenten:								
	A'dam	D	Z	H	B	Al	DB	
Huur/koop vorm								
Sociale huurwoning	X	X	X	X				
Vrije sector huur	X	X	X		X			
Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw	X		X					
Koopwoningen uit bestaande bouw	X		X					
Koopwoningen uit nieuwbouw	X	X			X			
Koopwoningen in gedeeld eigendom	X							
IBBA (verder uitgewerkt bij verkoop)						X		
Woningtype								
Eengezinswoningen	X		X	X				
Galerijwoningen (met en zonder lift)	X	X	X					
Portiekwoningen (met en zonder lift)	X	X	X	X	X			
Maisonettes	X		X					
Duplexwoningen			X					
Woonwagens en standplaatsen			X					
Woonvormen								
Atelier-woningen	X							
Woongroepen	X						X	
Woningen in monumenten	X		X					
Studentenwoningen (permanente bouw, oude panden binnenstad, containerwoningen)	X	X						
Seniorenwoningen	X	X	X	X	X			
Woningen voor spec. doelgroepen	X	X	X					
Overig								
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	X					X		
A'dam = Amsterdam D = Diemen Z = Zandvoort B = Bloemendaal Al = Almere DB = De Bilt								
Oplevering Nieuwbouw in de periode 2008-2011 buiten Amsterdam, Diemen, Zandvoort, Hillegom,								
Amsterdam <i>(uit Bouwen aan de stad I en II)</i> Partijen gaan onverkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen								

Bloemendaal en Almere: 245																																																																
Zandvoort Invulling 30% vrije beleidsruimte De Key heeft deze ruimte ingevuld met verschillende regelingen die ten dienste staan van de geformuleerde doelen. Deze regelingen faciliteren de huurders in mogelijkheden om te verhuizen naar een (beter) passende woning. De mate waarin gebruik wordt gemaakt van de regeling hangt af van de behoefte van de individuele klanten.					Zandvoort <i>(uit prestatieafspraken bij het convenant Woonruimteverdeling 2007)</i> Invulling 30% vrije beleidsruimte De 30% vrije beleidsruimte in de woningtoewijzing is bedoeld voor:																																																											
<table border="1"> <tr> <td></td> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>32</td> <td>28</td> <td>17</td> <td>17</td> </tr> </table>						2008	2009	2010	2011	Totaal	32	28	17	17	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstroming op de woningmarkt • Beter match van vraag en aanbod • Individuele bemiddeling voor klanten 																																																	
	2008	2009	2010	2011																																																												
Totaal	32	28	17	17																																																												
Wachttijst										7																																																						
Cijfers over woonduur en inschrijfduur (<i>rapportage woningnet</i>)																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Amsterdam</th> <th colspan="2">2008</th> <th colspan="2">2009</th> <th colspan="2">2010</th> <th colspan="2">2011</th> </tr> <tr> <th>DK=De Key SR=Stadsregio</th> <th>DK</th> <th>SR</th> <th>DK</th> <th>SR</th> <th>DK</th> <th>SR</th> <th>DK</th> <th>SR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gem. wachttijd starters (jaren)</td> <td>6,5</td> <td>6,8</td> <td>7,7</td> <td>7,3</td> <td>8,1</td> <td>7,9</td> <td>8,6</td> <td>8,2</td> </tr> <tr> <td>Gem. woonduur doorstr (jaren)</td> <td>13,9</td> <td>16,8</td> <td>15,8</td> <td>16,4</td> <td>16,4</td> <td>17,3</td> <td>14,5</td> <td>17,3</td> </tr> <tr> <td>Gemiddeld aantal reacties</td> <td>150</td> <td>145</td> <td>162</td> <td>148</td> <td>184</td> <td>157</td> <td>154</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>Aanbiedingsresultaat</td> <td>7,4</td> <td>6,1</td> <td>6,4</td> <td>5,8</td> <td>6,3</td> <td>6,2</td> <td>7,4</td> <td>6,9</td> </tr> </tbody> </table>										Amsterdam	2008		2009		2010		2011		DK=De Key SR=Stadsregio	DK	SR	DK	SR	DK	SR	DK	SR	Gem. wachttijd starters (jaren)	6,5	6,8	7,7	7,3	8,1	7,9	8,6	8,2	Gem. woonduur doorstr (jaren)	13,9	16,8	15,8	16,4	16,4	17,3	14,5	17,3	Gemiddeld aantal reacties	150	145	162	148	184	157	154	125	Aanbiedingsresultaat	7,4	6,1	6,4	5,8	6,3	6,2	7,4	6,9	
Amsterdam	2008		2009		2010		2011																																																									
DK=De Key SR=Stadsregio	DK	SR	DK	SR	DK	SR	DK	SR																																																								
Gem. wachttijd starters (jaren)	6,5	6,8	7,7	7,3	8,1	7,9	8,6	8,2																																																								
Gem. woonduur doorstr (jaren)	13,9	16,8	15,8	16,4	16,4	17,3	14,5	17,3																																																								
Gemiddeld aantal reacties	150	145	162	148	184	157	154	125																																																								
Aanbiedingsresultaat	7,4	6,1	6,4	5,8	6,3	6,2	7,4	6,9																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zandvoort</th> <th colspan="2">2008</th> <th colspan="2">2009</th> <th colspan="2">2010</th> <th colspan="2">2011</th> </tr> <tr> <th>DK=De Key</th> <th>DK</th> <th>Regio</th> <th>DK</th> <th>Regio</th> <th>DK</th> <th>Regio</th> <th>DK</th> <th>Regio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wachttijd</td> <td>5,0</td> <td>4,5</td> <td>4,8</td> <td>4,9</td> <td>5,4</td> <td>5,3</td> <td>4,7</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>Reacties</td> <td>141</td> <td>162</td> <td>141</td> <td>195</td> <td>144</td> <td>188</td> <td>96</td> <td>139</td> </tr> <tr> <td>Weigeringen</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>3,4</td> <td>4,3</td> <td>4,1</td> <td>6,0</td> <td>4,7</td> <td>5,4</td> </tr> </tbody> </table>										Zandvoort	2008		2009		2010		2011		DK=De Key	DK	Regio	DK	Regio	DK	Regio	DK	Regio	Wachttijd	5,0	4,5	4,8	4,9	5,4	5,3	4,7	5,2	Reacties	141	162	141	195	144	188	96	139	Weigeringen	3,0	4,0	3,4	4,3	4,1	6,0	4,7	5,4										
Zandvoort	2008		2009		2010		2011																																																									
DK=De Key	DK	Regio	DK	Regio	DK	Regio	DK	Regio																																																								
Wachttijd	5,0	4,5	4,8	4,9	5,4	5,3	4,7	5,2																																																								
Reacties	141	162	141	195	144	188	96	139																																																								
Weigeringen	3,0	4,0	3,4	4,3	4,1	6,0	4,7	5,4																																																								
2008-2010 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Toewijzing primaire doelgroep</th> <th>Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>69%</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>77%</td> <td>89%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>85%</td> <td>91%</td> </tr> </tbody> </table>										Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)	2008	69%	84%	2009	77%	89%	2010	85%	91%																																											
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)																																																														
2008	69%	84%																																																														
2009	77%	89%																																																														
2010	85%	91%																																																														
Amsterdam <table border="1"> <thead> <tr> <th>2007 t/m 2010</th> <th>Primaire doelgroep</th> <th>In%</th> <th>Tot €38.150</th> <th>In %</th> <th>Vanaf € 38.150</th> <th>Inkomen onbekend</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Totaal Amsterdam</td> <td>29.649</td> <td>68%</td> <td>37.384</td> <td>85%</td> <td>6.437</td> <td>1.004</td> <td>4.861</td> </tr> </tbody> </table>										2007 t/m 2010	Primaire doelgroep	In%	Tot €38.150	In %	Vanaf € 38.150	Inkomen onbekend	totaal	Totaal Amsterdam	29.649	68%	37.384	85%	6.437	1.004	4.861																																							
2007 t/m 2010	Primaire doelgroep	In%	Tot €38.150	In %	Vanaf € 38.150	Inkomen onbekend	totaal																																																									
Totaal Amsterdam	29.649	68%	37.384	85%	6.437	1.004	4.861																																																									
Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Doelstelling</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614</td> <td>min. 90%</td> <td>97%*</td> </tr> <tr> <td>Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte</td> <td>max. 10%</td> <td>1%*</td> </tr> </tbody> </table>										Onderwerp	Doelstelling	Realisatie	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*	Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*																																														
Onderwerp	Doelstelling	Realisatie																																																														
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*																																																														
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*																																																														
Europese beschikking Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties per jaar 90% van hun vrijkomende woningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens1 moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). Deze norm van 90% geldt voor iedere corporatie afzonderlijk.																																																																

Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Met voorrang toewijzen	Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%																																																		
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.																																																				
Leegstand				7																																																
Resultaat Huurderving <table border="1" data-bbox="165 555 490 663"> <tr><td>2008</td><td>1,6%</td></tr> <tr><td>2009</td><td>1,6%</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2,1%</td></tr> <tr><td>2011</td><td>1,3%</td></tr> </table>		2008	1,6%	2009	1,6%	2010	2,1%	2011	1,3%	Amsterdam Uit Bouwen aan de Stad II Corporaties zullen leegstand van woningen en ander onroerend goed zoveel mogelijk voorkomen. Doelstelling De Key <table border="1" data-bbox="1111 635 1393 751"> <tr><td>2008</td><td>2,0 %</td></tr> <tr><td>2009</td><td>2,4 %</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2,8 %</td></tr> <tr><td>2011</td><td>2,0%</td></tr> </table>			2008	2,0 %	2009	2,4 %	2010	2,8 %	2011	2,0%																																
2008	1,6%																																																			
2009	1,6%																																																			
2010	2,1%																																																			
2011	1,3%																																																			
2008	2,0 %																																																			
2009	2,4 %																																																			
2010	2,8 %																																																			
2011	2,0%																																																			
Maatregelen specifieke doelgroepen				7																																																
Amsterdam: Directe bemiddeling en Vrije beleidsruimte (5% regeling) <table border="1" data-bbox="165 810 1070 1029"> <thead> <tr> <th colspan="2">Directe bemiddeling</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Begeleid zelfstandig wonen</td> <td></td> <td>79</td> <td>31</td> <td>32</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Vergunning-houders</td> <td>Regulier</td> <td>20</td> <td>35</td> <td>55</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Pardonners</td> <td>46</td> <td>37</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SV kandidaten (niet woningnet)</td> <td></td> <td>43</td> <td>147</td> <td>42</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Overig</td> <td></td> <td>5</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Totaal directe bemiddeling</td> <td></td> <td>193</td> <td>253</td> <td>135</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>Percentage van totaal</td> <td></td> <td>12%</td> <td>13,7%</td> <td>7,9%</td> <td>5,8%</td> </tr> </tbody> </table>		Directe bemiddeling		2008	2009	2010	2011	Begeleid zelfstandig wonen		79	31	32	18	Vergunning-houders	Regulier	20	35	55	21	Pardonners	46	37	4	0	SV kandidaten (niet woningnet)		43	147	42	21	Overig		5	3	2	4	Totaal directe bemiddeling		193	253	135	64	Percentage van totaal		12%	13,7%	7,9%	5,8%	Amsterdam (uit Bouwen aan de stad I en II) Partijen gaan overkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen			
Directe bemiddeling		2008	2009	2010	2011																																															
Begeleid zelfstandig wonen		79	31	32	18																																															
Vergunning-houders	Regulier	20	35	55	21																																															
	Pardonners	46	37	4	0																																															
SV kandidaten (niet woningnet)		43	147	42	21																																															
Overig		5	3	2	4																																															
Totaal directe bemiddeling		193	253	135	64																																															
Percentage van totaal		12%	13,7%	7,9%	5,8%																																															
Vrije beleidsruimte (5% van de woningen die vrijkomen, mag De Key binnen de regels toewijzen aan mensen in bijzondere situaties) <table border="1" data-bbox="165 1114 943 1300"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sociaal Beheer</td> <td>43</td> <td>53</td> <td>38</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Overig</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Beroepsgroepen</td> <td>29</td> <td colspan="3">Miv 2009 via woningnet</td> </tr> <tr> <td>Totaal vrije beleidsruimte</td> <td>48</td> <td>56</td> <td>38</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Totaal aantal toewijzingen</td> <td>1600</td> <td>1849</td> <td>1699</td> <td>1109</td> </tr> <tr> <td>Percentage</td> <td>3%</td> <td>3%</td> <td>2%</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>			2008	2009	2010	2011	Sociaal Beheer	43	53	38	37	Overig	5	3	0	0	Beroepsgroepen	29	Miv 2009 via woningnet			Totaal vrije beleidsruimte	48	56	38	37	Totaal aantal toewijzingen	1600	1849	1699	1109	Percentage	3%	3%	2%	3%	Amsterdam Uit Bouwen aan de Stad 2007-2011 Corporaties zullen in de periode 2007 tot 2011 in totaal tenminste 2.500 grote woningen (80m2 woningwaarderingstelsel in de voorraad, 100 m2 gebruiksoppervlak bij nieuwbouw) aanbieden met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens, door nieuwbouw, samenvoegingen of vrijkomende woningen in de voorraad. Tenminste de helft daarvan wordt aangeboden onder de hoge aftoppingsgrens. Er zal een zekere spreiding over de stad plaatsvinden in de aanbieding van zowel grote woningen als zorgwoningen															
	2008	2009	2010	2011																																																
Sociaal Beheer	43	53	38	37																																																
Overig	5	3	0	0																																																
Beroepsgroepen	29	Miv 2009 via woningnet																																																		
Totaal vrije beleidsruimte	48	56	38	37																																																
Totaal aantal toewijzingen	1600	1849	1699	1109																																																
Percentage	3%	3%	2%	3%																																																
Amsterdam (uit jaarboek AFWC 2010) In de jaren 2007 tot en met 2010 zijn 1.901 grote sociale huurwoningen verhuurd, waarvan 50 procent onder de aftoppingsgrens. Dat komt overeen met de afgesproken 50 procent, dus aan die eis wordt voldaan. Het totaal aantal verhuringen ligt echter onder de 2.500 die is afgesproken.		Uit Bouwen aan de Stad II Door de crisis op de woningmarkt worden veel projecten getemporeerd of gefaseerd. Dat heeft tot gevolg dat er met name grote huishoudens en ouderen zijn die nog geen stadsvernieuwingsurgentie hebben, maar waarbij wel verwachtingen																																																		

<p>Amsterdam De Key heeft te maken een nieuwbouwproject dat niet doorgaat waarvan de oorspronkelijke bewoners zijn uitgeplaatst als stadsvernieuwingssurgent. De huishoudens die een wisselwoningcontract hebben en in de verwachting zijn een nieuwbouwwoning te krijgen in de nieuwbouw zijn hierover geïnformeerd. Een deel van de huishoudens bestaat uit grote gezinnen. Er wordt nu een voorstel ontwikkeld om deze bewoners te helpen.</p>	<p>zijn gewekt dat zij kunnen doorstromen naar een betere of grotere woning. Op basis van maatwerk per gebied zetten corporaties zich in om deze (beperkte) groep alsnog te bemiddelen naar een andere woning. Om dat mogelijk te maken wordt in het kader van de woonruimtebemiddeling voor dit doel tot en met 2012 een extra vrije beleidsruimte van 5 % gecreëerd. Jaarlijks leggen de corporaties verantwoording af over het gebruik van deze vrije beleidsruimte. In 2012 wordt bezien of verlenging nodig is.</p>																					
<p>Diemen Op verzoek van de gemeente Diemen wordt de huisvesting van vergunninghouders ook meegerekend bij de 50% die met voorrang wordt verhuurd aan Diemenaren. De Key heeft regelmatig woningen aangeboden aan de gemeente om kandidaten voor voor te dragen. Voor de toewijzing van de studentenwoningen gelden aparte afspraken. In de loop van 2011 is de afspraak over de toewijzing aangepast in die zin dat er meer jonge mensen gehuisvest worden. Twee van de vier verhuringen na 1 september zijn aan jongeren onder de 30.</p> <p>Verhuringen in Diemen</p> <table border="1" data-bbox="163 724 1059 890"> <thead> <tr> <th></th> <th>Totaal aantal woningen (excl verhuur aan zorginst.)</th> <th>Aan Diemenaren</th> <th>Aan niet Diemenaren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>32</td> <td>12</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>12</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>30</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>19</td> <td>6</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		Totaal aantal woningen (excl verhuur aan zorginst.)	Aan Diemenaren	Aan niet Diemenaren	2008	32	12	20	2009	12	6	6	2010	30	15	15	2011	19	6	13	<p>Uit prestatieafspraken Diemen 7. Woonruimtetoe wijzing Woonstichting De Key stelt in de gemeente Diemen 50% van het vrijkomende bezit (sociale huur) beschikbaar voor het met voorrang huisvesten van Diemenaren. De precieze aantallen beschikbaar te stellen sociale huurwoningen worden jaarlijks middels een rekenmodel vastgesteld. Halverwege het jaar wordt geïnventariseerd hoeveel sociale huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar zijn gekomen.</p> <p>Prestatieafspraken Diemen In Diemen worden sociale huurwoningen op de begane grond, en een deel van de woningen die bereikbaar zijn met de lift, die binnenshuis gelijkvloers zijn, dan wel op de woonverdieping naast de woonkamer beschikken over een bad- en slaapkamer, met voorrang aangeboden aan Diemenaren die in bezit zijn van een medische urgentie of aan huishoudens waarvan tenminste één lid ouder is dan 55 jaar.</p>	
	Totaal aantal woningen (excl verhuur aan zorginst.)	Aan Diemenaren	Aan niet Diemenaren																			
2008	32	12	20																			
2009	12	6	6																			
2010	30	15	15																			
2011	19	6	13																			
<p>Zandvoort: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen</p> <p>Status Statushouders Twee keer per jaar krijgt de gemeente een taakstelling van het Rijk opgelegd voor het huisvesten van statushouders. In 2008 zijn 4 woningen, in 2009 3 woningen, in 2010 10 woningen toegewezen aan statushouders. Daarnaast was door het Rijk in de periode 2007-2010 een taakstelling opgelegd in het kader van pardonners. Aan pardonners zijn in 2008 4 woningen en in 2009 3 woningen toegewezen. Beoordeling door gemeente / De Key redelijk tot goed.</p> <table border="1" data-bbox="163 1126 965 1241"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WMO-urgentie</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>RIBW</td> <td>1</td> <td>11</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Blauwe flat</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		2008	2009	2010	2011	WMO-urgentie	4	5	2	2	RIBW	1	11	0	3	Blauwe flat	3	1	0	0	<p>Uit prestatieafspraken Zandvoort</p> <p>Het huidige aanbod woningen dat geschikt is voor jongeren blijft gehandhaafd en de kwaliteit van dat aanbod wordt verder verbeterd. Nieuw te bouwen woningen zijn onder andere geschikt voor jongeren. Het vergroten van de slaagkansen bij de toewijzing aan jongeren.</p> <p>Statishouders EMM stelt jaarlijks voldoende woningen beschikbaar voor statushouders om aan de taakstellingen van het Rijk te kunnen voldoen.</p>	
	2008	2009	2010	2011																		
WMO-urgentie	4	5	2	2																		
RIBW	1	11	0	3																		
Blauwe flat	3	1	0	0																		
<p>Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)</p>		<p>7.5</p>																				
<p>Huurprijsbeleid</p>		<p>7</p>																				
<p>Huurprijsbeleid Het bij de ambities in de kolom hiernaast beschreven huurbeleid wordt bij De Key toegepast. Hieronder staat de verdeling van de woningvoorraad in categorieën weergegeven. Percentage zelfstandige woningen</p>	<p>Amsterdam (uit Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Artikel 3.1 Per 1 januari 2007 vervallen de kernvoorraadafspraken en stappen gemeente en corporaties over op aanbiedingafspraken. Partijen zijn het erover eens dat afspraken</p>																					

Jaar	Tot €417		€417-€548		€548-€648		>€648																						
	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort																					
2008	64%	51%	29%	43%	4%	5%	3%	1%																					
2009	62%	39%	30%	52%	5%	8%	3%	1%																					
2010	60%	36%	31%	53%	6%	9%	3%	2%																					
2011	56%	33%	33%	52%	7%	11%	4%	4%																					
<p>Het nieuwe huurbeleid van De Key van 100% maximaal redelijk, is in de loop van 2011 ingegaan. In Amsterdam en Diemen werd tot die tijd gewerkt met 98% maximaal redelijk, . In 2011 is circa 70% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen verhuurd voor een percentage van 98% maximaal redelijk of meer. Het beleid maakt het mogelijk om voor doelgroepen uitzonderingen te maken of om woningen toch voor de sociale sector te behouden in plaats van te liberaliseren.</p>									<p>over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen van meer belang zijn voor woningzoekenden dan afspraken over de betaalbaarheid van de bestaande voorraad voor zittende huurders.</p>																				
<p>Jaarlijkse huurverhoging Percentage jaarlijkse huurverhoging:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Huurverhoging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>1,6%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1,2%</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>1,3%</td> </tr> </tbody> </table>									Jaar	Huurverhoging	2008	1,6%	2009	2,5%	2010	1,2%	2011	1,3%	<p>Jaarlijkse huurverhoging Geen opgave geformuleerd. Het Ministerie geeft de grenzen van de mogelijkheden aan.</p>										
Jaar	Huurverhoging																												
2008	1,6%																												
2009	2,5%																												
2010	1,2%																												
2011	1,3%																												
<p>Amsterdam De Key</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nieuwe verhuringen 2011</th> <th>Totaal De Key in Adam</th> <th>'<€555</th> <th>> € 555</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Short Stay Facilities</td> <td>2.709</td> <td>2.709</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sociaeverhuur</td> <td>987</td> <td>774</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>Studentenhuisvesting</td> <td>1.373</td> <td>1.371</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Eindtotaal</td> <td>5.069</td> <td>4.854</td> <td>215</td> </tr> </tbody> </table>									Nieuwe verhuringen 2011	Totaal De Key in Adam	'<€555	> € 555	Short Stay Facilities	2.709	2.709		Sociaeverhuur	987	774	213	Studentenhuisvesting	1.373	1.371	2	Eindtotaal	5.069	4.854	215	<p>Uit Bouwen aan de Stad II Partijen spreken af dat er wordt gemonitord of per jaar tenminste 7.500 van de vrijkomende corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 554,76 prijspeil 2011). Door deze afspraak wordt gemonitord of huishoudens met een lager inkomen voldoende aan bod kunnen komen op de Amsterdamse woningmarkt.</p>
Nieuwe verhuringen 2011	Totaal De Key in Adam	'<€555	> € 555																										
Short Stay Facilities	2.709	2.709																											
Sociaeverhuur	987	774	213																										
Studentenhuisvesting	1.373	1.371	2																										
Eindtotaal	5.069	4.854	215																										
<p>Huur-inkomensverhouding</p>									8																				
<p>Amsterdam 2008-2010</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Toewijzing primaire doelgroep</th> <th>Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>69%</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>77%</td> <td>89%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>85%</td> <td>91%</td> </tr> </tbody> </table>									Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)	2008	69%	84%	2009	77%	89%	2010	85%	91%	<p>Amsterdam (uit Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Partijen hebben afgesproken dat maximaal 15% van de te verhuren woningen in het kader van een aanbiedingsafpraak aan andere huishoudens worden verhuurd dan de primaire doelgroep en de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens.</p> <p>Corporaties en gemeente maken een aanbiedingsafpraak voor de periode 2007 tot 2011. Corporaties waarborgen tot 2011 dat tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens.</p>								
Jaar	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens tot €38.150 (vm ziekenfondsgrens)																											
2008	69%	84%																											
2009	77%	89%																											
2010	85%	91%																											
<p>Amsterdam, Diemen en Zandvoort 2011</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Doelstelling</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614</td> <td>min. 90%</td> <td>97%*</td> </tr> <tr> <td>Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte</td> <td>max. 10%</td> <td>1%*</td> </tr> </tbody> </table>									Onderwerp	Doelstelling	Realisatie	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*	Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*	<p>Europese beschikking Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties per jaar 90% van hun vrijkomende woningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens1 moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 (prijspeil 2011).</p>											
Onderwerp	Doelstelling	Realisatie																											
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < €33.614	min. 90%	97%*																											
Toewijzing aan huishoudens met inkomen > €33.614 met dringende urgentie voor woonruimte	max. 10%	1%*																											

Woningen in geliberaliseerd middensegment (€653-€930) met voorrang verhuren aan huishoudens met laag middeninkomen (€33.614 - € 48.750)	Met voorrang toewijzen	Amsterdam en Diemen: 50% van toewijzingen aan lage middeninkomens Zandvoort: 100%																																
* Van 2% van de verhuringen is het inkomen niet bekend vanwege toewijzing aan instellingen.																																		
Overige woonlasten																																		
<ul style="list-style-type: none"> • Remijden In opdracht van Far West is de renovatie van de flat Remijden (180 woningen) duurzaam aangepakt. Bewoners kregen een woonlastengarantie. Dit project won in 2010 de Amsterdamse Duurzaamheidsprijs, de Groene Speld. • Stap2Save In de Spaarndammerbuurt zijn 1000 adressen van sociale huurwoningen bezocht door een energiebesparingsadviseur (dit zijn werkloze jongeren die door het Nuon zijn opgeleid). • Energiezuinige woning De Key heeft in 2009 woning uit de jaren twintig zo gerenoveerd dat deze binnen de bouwtechnische mogelijkheden tot het hoogst haalbare energielabel gaat behoren. • Woonenergie Van 1 januari 2003 tot 1 januari 2011 heeft De Key deelgenomen aan Woonenergie met als doel een zo laag mogelijke energieprijs voor onze huurders. • Inkoop energie collectieve contracten De Key heeft eind 2011 al haar lopende contracten met Nuon samengebracht in één overkoepelend contract. Door het inkoopvoordeel betalen huurders minder per maand aan energiekosten voor de centrale voorzieningen in hun complex. • Overbruggingsgarantie Met de Overbruggingsgarantie compenseert De Key (een deel van) de dubbele woonlasten van koper bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, indien de koper zijn huidige woning nog niet verkocht heeft. De regeling wordt uitgevoerd door Centraal Bureau Overbruggingsgarantie (CBOV). 			<p>Art 11.47 Daarnaast gaan partijen met elkaar in gesprek over de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het initiatiefrecht van bewoners bij energetische verbetering • het instemmingsvereiste van bewoners bij het uitvoeren van renovaties waarbij energieprestaties worden verbeterd • mogelijkheden voor woonlastengarantie bij verbetering van de energieprestaties • en het stimuleren van energiezuinig gedrag door bewoners 	-																														
Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)				7.5																														
Verkoop				7																														
<p>De Key verkoopt woningen. Het gaat om nieuwbouwwoningen of woningen uit het bestaande bezit. In onderstaande tabel staat aangegeven in welke gemeenten De Key woningen verkoopt en op welke manier.</p> <table border="1" data-bbox="159 1225 1037 1414"> <thead> <tr> <th></th> <th>Amsterdam</th> <th>Diemen</th> <th>Zandvoort</th> <th>Overig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop vorm</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen uit bestaande bouw</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen uit nieuwbouw</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen in gedeeld eigendom</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Overig	Koop vorm					Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw	X		X		Koopwoningen uit bestaande bouw	X		X		Koopwoningen uit nieuwbouw	X	X		X	Koopwoningen in gedeeld eigendom	X				<p>Geen verkoopopgave gedefinieerd in Amsterdam</p> <p>In Diemen is de afspraak dat De Key geen sociale huurwoningen verkoopt.</p> <p>In Zandvoort is in de prestatieafspraken afgesproken dat De Key circa 80 woningen kan verkopen in de periode 2008-2012.</p>	
	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Overig																														
Koop vorm																																		
Koopwoning aan eigen huurders (v.o.n.) uit bestaande bouw	X		X																															
Koopwoningen uit bestaande bouw	X		X																															
Koopwoningen uit nieuwbouw	X	X		X																														
Koopwoningen in gedeeld eigendom	X																																	

IBBA (verderop uitgewerkt)						X																																										
jaar	Realisatie																																															
2008	170 woningen																																															
2009	139 woningen																																															
2010	205 woningen																																															
2011	180 woningen																																															
Amsterdam <i>(uit: Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Art 2.7</i> <ul style="list-style-type: none"> Koopwoningen bereikbaar voor 1,5 keer modaal <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><122.000</th> <th>122.000-159.000</th> <th>159.000-183.000</th> <th>183.000-244.000</th> <th>>244.000</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>124</td> <td>587</td> <td>388</td> <td>451</td> <td>154</td> <td>1.704</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>87</td> <td>446</td> <td>278</td> <td>319</td> <td>84</td> <td>1.214</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>65</td> <td>265</td> <td>385</td> <td>348</td> <td>81</td> <td>1.144</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>276</td> <td>1.298</td> <td>1.051</td> <td>1.118</td> <td>319</td> <td>4.062</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>7%</td> <td>32%</td> <td>26%</td> <td>28%</td> <td>8%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Er vanuitgaande dat inkomens met 1,5 keer modaal inkomen een woning van <€183.000 kunnen kopen is op stedelijk niveau 65% van de woningen aangeboden in een prijsklasse die voor een huishouden met een inkomen van 1,5 keer modaal bereikbaar is.</p> <p>In Amsterdam waren tussenvormen tussen tot eind 2011 niet mogelijk vanwege de regelgeving.</p>								<122.000	122.000-159.000	159.000-183.000	183.000-244.000	>244.000	totaal	2008	124	587	388	451	154	1.704	2009	87	446	278	319	84	1.214	2010	65	265	385	348	81	1.144	Totaal	276	1.298	1.051	1.118	319	4.062	%	7%	32%	26%	28%	8%	100%
	<122.000	122.000-159.000	159.000-183.000	183.000-244.000	>244.000	totaal																																										
2008	124	587	388	451	154	1.704																																										
2009	87	446	278	319	84	1.214																																										
2010	65	265	385	348	81	1.144																																										
Totaal	276	1.298	1.051	1.118	319	4.062																																										
%	7%	32%	26%	28%	8%	100%																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Doelstelling</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Percentage verkochte sociale huurwoningen voor inkomensgroep < €48.750</td> <td>min. 50%</td> <td>78%</td> </tr> </tbody> </table>							Onderwerp	Doelstelling	Realisatie	Percentage verkochte sociale huurwoningen voor inkomensgroep < €48.750	min. 50%	78%																																				
Onderwerp	Doelstelling	Realisatie																																														
Percentage verkochte sociale huurwoningen voor inkomensgroep < €48.750	min. 50%	78%																																														
Ik Bouw Betaalbaar in Almere Het project Ikbouwbetaalbaar in Almere is in 2009 gestart door de gemeente Almere en woonstichting Lieven de Key om particulier opdrachtgeverschap bereikbaar te maken voor starters en de groep tot een modaal inkomen. De regeling IbbA omvat een sociale koopconstructie die een eengezinswoning in een rij in particulier opdrachtgeverschap bereikbaar maakt voor inkomens tot modaal (€ 20.000-36.500). De Gemeente Almere en woonstichting De Key hebben daartoe de VOF IbbA opgericht. De kern van de regeling is dat de VOF IbbA voor dat deel dat de kavelkoper niet zelf kan financieren een aandeel neemt in de waarde van de woning. Indien de kavelkoper door inkomensstijging in staat is een hoger deel van de waarde van de woning te financieren is hij daartoe verplicht. Bij verkoop wordt de opbrengst naar rato van het aandeel verdeeld tussen kavelkoper en VOF IbbA. <p>Na twee jaar zijn 293 kavels verkocht, 63 woningen opgeleverd, 124 woningen in aanbouw en</p>																																																
Amsterdam <i>(uit: Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Art 2.7</i> <ul style="list-style-type: none"> In lijn met het Verkoopconvenant 2002-2007 spreken partijen af dat corporaties zich vooral richten op het (lagere) middensegment en continueren de afspraak om minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal Corporaties zetten via de nieuwbouw en de voorraad in op verkoopconstructies onder de noemer 'Verkoop onder voorwaarden' (waaronder bijvoorbeeld Maatschappelijk Gebonden Eigendom). Uitgaande van een groeimodel waarin in 2010 250 woningen worden verkocht in MGE achtige vormen, ramen partijen dat in die periode in totaal 500 woningen in deze constructies worden verkocht 																																																
Amsterdam Uit Bouwen aan de stad II 2011t/m 2014 Art 6.32 Corporaties zullen er voor zorgen dat minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen, conform de afspraken in het Convenant Verkoop 2008-2016, bereikbaar is voor de inkomensgroep tot anderhalf maal modaal (bruto € 48.750, prijspeil 2010).																																																
Uit woonvisie Almere Het eerste recht ligt bij partijen die duurzaam betrokken zijn bij de stad. Dit zijn in de eerste plaats de burgers, die in particulier opdrachtgeverschap een eigen woning – en in de toekomst ook een kantoor of winkel – kunnen realiseren. Daarnaast wordt gekozen voor samenwerking met corporaties of beleggers; stakeholders niet die vertrekken na oplevering, maar die zich voor lange tijd committeren. <p>De meest in het oog springende reden is de ambitie van het gemeentebestuur om in de nieuwe uitbreidingen van Almere een radicale omslag te maken in de wijze waarop er gebouwd gaat worden. In het programma Ik bouw mijn huis in Almere wil de gemeente ruim baan maken voor het zogeheten particulier opdrachtgeverschap.</p>																																																

106woningen in ontwikkeling.	Tegen die achtergrond is het ook altijd de bedoeling geweest dat het particulier opdrachtgeverschap in Almere niet een elitaire aangelegenheid wordt. Het is juist de uitdaging van het nieuwe beleid om het bouwen van een eigen huis ook binnen handbereik te brengen van mensen met een laag inkomen.																																																																																																		
Diemen In Diemen heeft De Key geen sociale huurwoningen te koop aangeboden.	Diemen: prestatieafspraken, Ook zal De Key in Diemen geen sociale huurwoningen te koop aanbieden.																																																																																																		
Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken Ultimo 2011 zijn er 65 woningen uit het bestaand bezit verkocht. De financiers stellen zich uiterst terughoudend op. Het realiseren van een verkoopprogramma is momenteel een lastige opgave. Er vindt onderzoek plaats naar andere vormen van verkoop zoals maatschappelijk gebonden eigendom en zal het verruimen van de verkoopvijver noodzakelijk zijn.	Zandvoort uit prestatieafspraken Verkoop van ca. 80 woningen uit bestaand bezit.																																																																																																		
Tussenvormen		8																																																																																																	
In Amsterdam zijn tussenvormen tussen Huur en Koop in de periode 2008-2011 niet mogelijk geweest vanwege bezwaren van de Belastingdienst in relatie tot de erfpacht. De mogelijkheden die we hadden hebben we gebruikt (in Amsterdam Gedeeld Eigendom). Daarnaast werken we in Almere aan IBBA (Ik Bouw Betaalbaar in Almere). Voor meer uitleg hierover zie bij het kopje verkoop in de paragraaf (des)investeren in vastgoed.	Amsterdam (uit: Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Art 2.7 Corporaties zetten via de nieuwbouw en de voorraad in op verkoopconstructies onder de noemer 'Verkoop onder voorwaarden' (waaronder bijvoorbeeld Maatschappelijk Gebonden Eigendom). Uitgaande van een groeimodel waarin in 2010 250 woningen worden verkocht in MGE achtige vormen, ramen partijen dat in die periode in totaal 500 woningen in deze constructies worden verkocht																																																																																																		
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7.3																																																																																																	
Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)		7.5																																																																																																	
Prijs-kwaliteit-verhouding		-																																																																																																	
Gemiddeld aantal punten per huurwoning / puntprijs (CIP) DK= De Key Ref= Referentie	Geen opgave geformuleerd.																																																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">2008</th> <th colspan="2">2009</th> <th colspan="2">2010</th> <th colspan="2">2011</th> </tr> <tr> <th>DK</th> <th>Ref</th> <th>DK</th> <th>Ref</th> <th>DK</th> <th>Ref</th> <th>DK</th> <th>Ref</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gem. aantal WWS punten</td> <td>101</td> <td>119</td> <td>103</td> <td>121</td> <td>106</td> <td>122</td> <td>107</td> <td>?</td> </tr> <tr> <td>Gem. aantal opp. Punten</td> <td>60</td> <td>63</td> <td>59</td> <td>64</td> <td>52</td> <td>63</td> <td>52</td> <td>?</td> </tr> <tr> <td>Gem. puntprijs</td> <td>3,80</td> <td>3,47</td> <td>4,04</td> <td>3,35</td> <td>3,40</td> <td>3,39</td> <td>3,87</td> <td>?</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het bij de ambities in de kolom hiernaast beschreven huurbeleid wordt bij De Key toegepast. Hieronder staat de verdeling van de woningvoorraad in categorieën weergegeven. Percentage zelfstandige woningen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Jaar</th> <th colspan="2">Tot €417</th> <th colspan="2">€417-€548</th> <th colspan="2">€548-€648</th> <th colspan="2">>€648</th> </tr> <tr> <th>excl Z'voort</th> <th>Z'voort</th> <th>excl Z'voort</th> <th>Z'voort</th> <th>excl Z'voort</th> <th>Z'voort</th> <th>excl Z'voort</th> <th>Z'voort</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>64%</td> <td>51%</td> <td>29%</td> <td>43%</td> <td>4%</td> <td>5%</td> <td>3%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>62%</td> <td>39%</td> <td>30%</td> <td>52%</td> <td>5%</td> <td>8%</td> <td>3%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>60%</td> <td>36%</td> <td>31%</td> <td>53%</td> <td>6%</td> <td>9%</td> <td>3%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>56%</td> <td>33%</td> <td>33%</td> <td>52%</td> <td>7%</td> <td>11%</td> <td>4%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bij mutatie is de huurprijs aangepast conform het op dat moment geldende huurbeleid, dit wordt</p>		2008		2009		2010		2011		DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref	Gem. aantal WWS punten	101	119	103	121	106	122	107	?	Gem. aantal opp. Punten	60	63	59	64	52	63	52	?	Gem. puntprijs	3,80	3,47	4,04	3,35	3,40	3,39	3,87	?	Jaar	Tot €417		€417-€548		€548-€648		>€648		excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	2008	64%	51%	29%	43%	4%	5%	3%	1%	2009	62%	39%	30%	52%	5%	8%	3%	1%	2010	60%	36%	31%	53%	6%	9%	3%	2%	2011	56%	33%	33%	52%	7%	11%	4%	4%		
		2008		2009		2010		2011																																																																																											
	DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref	DK	Ref																																																																																											
Gem. aantal WWS punten	101	119	103	121	106	122	107	?																																																																																											
Gem. aantal opp. Punten	60	63	59	64	52	63	52	?																																																																																											
Gem. puntprijs	3,80	3,47	4,04	3,35	3,40	3,39	3,87	?																																																																																											
Jaar	Tot €417		€417-€548		€548-€648		>€648																																																																																												
	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort	excl Z'voort	Z'voort																																																																																											
2008	64%	51%	29%	43%	4%	5%	3%	1%																																																																																											
2009	62%	39%	30%	52%	5%	8%	3%	1%																																																																																											
2010	60%	36%	31%	53%	6%	9%	3%	2%																																																																																											
2011	56%	33%	33%	52%	7%	11%	4%	4%																																																																																											

<p>duidelijk door de verschuivingen in de opbouw van de portefeuille (verschuiving van woningen naar hogere prijsklassen).</p> <p>Het nieuwe huurbeleid van De Key van 100% maximaal redelijk, is in de loop van 2011 ingegaan. In Amsterdam en Diemen werd tot die tijd gewerkt met 98% maximaal redelijk, . In 2011 is circa 70% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen verhuurd voor een percentage van 98% maximaal redelijk of meer. Het beleid maakt het mogelijk om voor doelgroepen uitzonderingen te maken of om woningen toch voor de sociale sector te behouden in plaats van te liberaliseren.</p>																																					
<p>Conditie en onderhoudstoestand</p>		<p>7.5</p>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Jaar</th> <th colspan="5">Uitsplitsing onderhoud</th> </tr> <tr> <th>Onderhoud</th> <th>reparatie</th> <th>mutatie</th> <th>planmatig</th> <th>verbetering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>41.102</td> <td>9.350</td> <td>8.620</td> <td>22.527</td> <td>605</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>41.577</td> <td>8.941</td> <td>9.083</td> <td>22.216</td> <td>1.336</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>39.957</td> <td>8.596</td> <td>10.144</td> <td>20.892</td> <td>325</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>36.614</td> <td>9.732</td> <td>5.282</td> <td>21.600</td> <td>Bekend bij jaarrekening *</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Uitsplitsing onderhoud					Onderhoud	reparatie	mutatie	planmatig	verbetering	2008	41.102	9.350	8.620	22.527	605	2009	41.577	8.941	9.083	22.216	1.336	2010	39.957	8.596	10.144	20.892	325	2011	36.614	9.732	5.282	21.600	Bekend bij jaarrekening *	<p>Huurders en ook onze stakeholders verwachten van ons conform het BBSH en het huurcontract dat wij onze woningen goed onderhouden.</p>	
Jaar		Uitsplitsing onderhoud																																			
	Onderhoud	reparatie	mutatie	planmatig	verbetering																																
2008	41.102	9.350	8.620	22.527	605																																
2009	41.577	8.941	9.083	22.216	1.336																																
2010	39.957	8.596	10.144	20.892	325																																
2011	36.614	9.732	5.282	21.600	Bekend bij jaarrekening *																																
<p>Opplussen</p> <p>De Key heeft al een aantal jaar het beleid jaarlijks honderd woningen in de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen. In 2008 zijn in totaal 98 woningen opgeplust en daar mee is de doelstelling vrijwel gehaald. 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.</p> <p>In 2009 zijn 156 woningen opgeplust. Daarnaast zijn er 31 woningen bij mutatie opgeplust. Het beleid is dat we in woonservicebuurten waar mogelijk onze woningen bij mutatie opplussen. In de woningen en het complex worden verschillende voorzieningen aangebracht, zoals o.a. een meerpuntsluiting, een videofoon en een rookmelder. Verder worden drempels verlaagd.</p> <p>Na de afronding van de opplusprojecten in 2009 is onderzoek gedaan naar de hoeveelheid woningen in de voorraad die nog opgeplust zouden kunnen worden. Geconcludeerd is dat de woningen die geschikt waren om op te plussen door het programma van de afgelopen jaren ook zijn opgeplust. Besloten is het geschikt maken van de voorraad voor senioren te vervolgen in de nieuwbouw. In de periode 2004-2010 zijn in totaal bijna 500 woningen opgeplust.</p>	<p>Uit bouwen aan de Stad 2007-2011</p> <p>Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen</p> <p>Uit bouwen aan de Stad II</p> <p>In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>																																				
<p>Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken</p> <p>In het portfoliobeleid 2007 is afgesproken dat er 711 woningen in 10 jaar naar basiskwaliteit worden gebracht. In 2009 is gestart met het op basiskwaliteit brengen van 270 woningen. Eind 2010 zijn 326 woningen naar basiskwaliteit zijn gebracht. In 2011 staan nog 73 woningen op de begroting om naar basiskwaliteit te worden gebracht. Tot 2012 zijn dan 399 van de 711 woningen op basiskwaliteit waarmee de prestatieafpraak van ca. 350 woningen ruimschoots wordt gehaald. De genoemde 73 woningen zijn in 2011 op basiskwaliteit gebracht.</p>	<p>Zandvoort</p> <p>Het op basiskwaliteit brengen van ca. 350 woningen tot 2012.</p>																																				
<p>Architectuurprijzen en nominaties</p>																																					

<p>Winnaar</p> <p>Gouden Piramide 2009 Dobbelman in Nijmegen Architectuurprijs Nijmegen 2009 Dobbelman in Nijmegen FSC Bouw Award 2010 Blauwvlakblok Zuiderkerkprijs 2011 De Keyzer VKG Architectuurprijs 2011 De Keyzer Beste Restauratie van het jaar 2011 Sibbelpanden 2^e prijs Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2011 Touwenterrein</p> <p>Nominaties</p> <ul style="list-style-type: none"> Nominaties Amsterdams Nieuwbouwprijs 2008: Noordkop Ruyschstraat 15-19 Swammerdamstraat 57-61 Nominaties Zuiderkerkprijs 2008: Blok 48 AB2010: Masira Nominaties Gouden A.A.P 2011 De Binderij Solid 18 Blok 62 Masira De Dobbelman in Nijmegen in 2009 genomineerd voor: NEPROM prijs Building Business Green Award BNA Gebouw van het jaar Nominaties 2011: REM eiland Geurt Brinkgreve Bokaal Het Spoor Zuiderkerkprijs Kunstwerk Duizend Zonnen in de Vinkenstraat Amsterdamse Straatkunstprijs 																																
Tevredenheid over de woning		-																														
<p>Onderzoek 2008 naar tevredenheid bewoners na renovatie K-flats</p> <p>Al met al kan geconcludeerd worden dat men tevreden is met het proces van renoveren van de woning en het woongebouw. Er zijn verbeterpunten benoemd.</p>																																
<p>Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)</p>		-																														
<p>Uitkomsten onderzoeken klanttevredenheid door USP (algemene tevredenheid per proces):</p> <table border="1" data-bbox="165 1050 1039 1241"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwe huurders</td> <td>7,3</td> <td>7,6</td> <td>7,5</td> <td>7,2</td> </tr> <tr> <td>Vertrokken huurders</td> <td>7,1</td> <td>7,4</td> <td>7,3</td> <td>7,0</td> </tr> <tr> <td>Reparatieverzoeken</td> <td>6,9</td> <td>6,9</td> <td>6,8</td> <td>6,8</td> </tr> <tr> <td>Contractonderhoud</td> <td>7,1</td> <td>7,0</td> <td>7,1</td> <td>7,1</td> </tr> <tr> <td>Nieuwe huurders studentenhuisvesting</td> <td>-</td> <td>6,9</td> <td>7,0</td> <td>6,8</td> </tr> </tbody> </table>		2008	2009	2010	2011	Nieuwe huurders	7,3	7,6	7,5	7,2	Vertrokken huurders	7,1	7,4	7,3	7,0	Reparatieverzoeken	6,9	6,9	6,8	6,8	Contractonderhoud	7,1	7,0	7,1	7,1	Nieuwe huurders studentenhuisvesting	-	6,9	7,0	6,8		
	2008	2009	2010	2011																												
Nieuwe huurders	7,3	7,6	7,5	7,2																												
Vertrokken huurders	7,1	7,4	7,3	7,0																												
Reparatieverzoeken	6,9	6,9	6,8	6,8																												
Contractonderhoud	7,1	7,0	7,1	7,1																												
Nieuwe huurders studentenhuisvesting	-	6,9	7,0	6,8																												
<p>In januari 2011 vond een De Key- Klantenpanel plaats over hoe de klant denkt over onze organisatie en dan in het bijzonder over hoe wij de klant informeren over bewonerszaken. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft het bewonersblad een geheel nieuwe opzet gekregen.</p>																																
<p>Fusieafpraak</p> <p>Zandvoort heeft in 2011 het KWH Huurlabel behaald.</p>	<p>De huurdersvereniging in Zandvoort is nauw betrokken geweest bij het fusieproces. De opgave voor De Key was het voldoen aan de fusieafspraken waarop ook de Raad van Advies meekijkt bij de uitvoering.</p>																															
<p>Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)</p>		7																														

- **Duurzame nieuwbouw**

De Key heeft de prijsvraag gewonnen voor het bouwen van een ecologische duurzame woontoren in het nieuwbouwproject Casa Cascade in Almere Poort.

- **Energiezuinige woning**

De Key heeft in 2009 woning uit de jaren twintig zo gerenoveerd dat deze binnen de bouwtechnische mogelijkheden tot het hoogst haalbare energielabel gaat behoren.

Met behulp van diverse elektronische toepassingen kan de bewoner zijn huis verwarmen, ventileren en verlichten. Bovendien wordt de bewoner zich hiermee bewust van zijn energieverbruik.

- **FSC**

De Key heeft het FSC-convenant ondertekend. De Key heeft samen met de bouwer, de FSC Bouw Award 2010 gewonnen met het renovatieproject Blaauwklakenblok, vanwege de onderscheidende manier waarop FSC-gecertificeerd hout is toegepast.

- **Mobiliteitsbeleid**

De Key stimuleert medewerkers gebruik te maken van openbaar vervoer of de fiets. Daarom heeft De Key een fietsplan en duurzame poolscooters. Nieuwe leaseauto's moeten voorzien zijn van een energielabel uit categorie A, B of C. De auto's die op diesel rijden zijn voorzien van een roetfilter. Bij de vervanging van bedrijfsauto's wordt gekozen van auto's met label A. In 2008 ontving De Key Pluim van de gemeente Amsterdam voor duurzaam mobiliteitsbeleid.

- **Gewoonboot**

De Key heeft de geWoonboot, een woonboot die nagenoeg zelfvoorzienend is gekocht.

- **Ergielabel**

Voor het bezit van De Key zijn energielabels bepaald. In de periode van juli 2011 t/m februari 2012 heeft De Key op 174 adressen 674 labelstappen realiseerd. Alleen de adressen waarop 2 of meer labelstappen zijn gemaakt, zijn meegeteld. Het totaal aantal label stappen van De Key in 2011 was dus hoger.

- **Nieuwbouw Kinderdagverblijf De Toversteen te Diemen**

Toepassing van houtbouw, sedumdaken en laag temperatuur verwarming.

- **Vrijburcht op IJburg** (o.a. koopwoningen, AMH woningen/ atelier/bedrijfswoningen, theater)

Door het toepassen van stadsverwarming, lage temperatuurvloerverwarming en gebalanceerde ventilatie is een zeer lage EPC-waarde gerealiseerd.

- **Remijden**

In opdracht van Far West is de duurzame renovatie van de flat Remijden (180 woningen) aangepakt. Bewoners kregen een woonlastgarantie. Dit project won in 2010 de Amsterdamse Duurzaamheidsprijs, de Groene Speld.

- **Green Deal**

De private partijen en de gemeente Amsterdam zullen de geplande 800 nieuwbouw woningen in de wijken Middenmeer-Noord en Jeruzalem te Amsterdam verwarmen met restwarmte van de Jaap Eden IJbanen.

- **Zonnepanelen**

In Nieuw – West stellen Stadsgenoot, Rochdale en de Key van 15 gebouwen de daken beschikbaar voor het plaatsen van zonnepanelen. De zonne-installatie levert tenminste 30 jaar stroom voor 75 huishoudens. Greenchoice en International Solar nemen de investering in de zonnepanelen voor hun

Amsterdam

(Uit bouwen aan de stad 2011 t/m 2014)

Art 11.46

Volgens berekeningen worden op dit moment op jaarbasis 8.000 labelstappen door de corporaties gerealiseerd. Uitgaande van dit aantal, plus de labelstappen die met behulp van de extra subsidie uit het SFV (zie artikel 74) gemaakt kunnen worden, bedraagt de basisambitie 12.000 labelstappen per jaar. Het aantal labelstappen kan echter verder toenemen als bij renovatie meer labelstappen worden gemaakt, meer wordt gesloopt of bij meer mutaties labelstappen worden gemaakt. Partijen delen onderstaande ambitie:

	Aantal per jaar	Labelstappen	Labelstappen op jaarbasis
Sloop/nieuwbouw	1.000 – 1.500	5	5.000 – 7.500
Renovatie diverse labelstappen	1.500 - 2.000	Minimaal 2	5.000 - 6.500
Labelstap bij mutatie	2.000 - 4.000	1	2.000 - 4.000
Totaal			12.000 – 18.000

Voor de periode 2011 t/m 2014 gaat het dan om 48.000 tot 72.000 labelstappen.

Art 11.47

Daarnaast gaan partijen met elkaar in gesprek over de volgende onderwerpen:

- het initiatiefrecht van bewoners bij energetische verbetering
- het instemmingsvereiste van bewoners bij het uitvoeren van renovaties waarbij energieprestaties worden verbeterd
- mogelijkheden voor woonlastgarantie bij verbetering van de energieprestaties
- en het stimuleren van energiezuinig gedrag door bewoners

<p>rekening. Over 20 jaar wordt de zonne-installatie eigendom van de corporaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stap2Save <p>In de Spaarndammerbuurt zijn 1000 adressen van sociale huurwoningen bezocht door een energiebesparingsadviseur (dit zijn werkloze jongeren die door het Nuon zijn opgeleid).</p>																						
<p>Diemen</p> <p>De projecten die De Key in Diemen heeft gerealiseerd zijn gerealiseerd met een door de gemeente Diemen verstrekte bouwvergunning.</p>	<p>Diemen prestatieafspraken</p> <p>De mogelijkheden van energiebesparing en duurzame energie worden onderzocht en zoveel mogelijk benut. De eisen uit Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen worden nageleefd.</p>																					
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</p>		<p>7.3</p>																				
<p>Gelabelde woningen voor doelgroepen met spec aanpassingen of voorzieningen in A'dam en Diemen.</p> <table border="1" data-bbox="163 612 1081 890"> <thead> <tr> <th>Soort labeling</th> <th>Aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coöptatie senioren</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Verhuring via instelling</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>Wachtlister ateljee (kunstenaars)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>Wachtlister Fokus (mensen met ernstige lich. Handicap)</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Minder Validen woningen</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>Wibo woningen</td> <td>471</td> </tr> <tr> <td>Woningnet voor 55+</td> <td>434</td> </tr> <tr> <td>Woningnet voorrang voor 65+</td> <td>2591</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3905</td> </tr> </tbody> </table>	Soort labeling	Aantal woningen	Coöptatie senioren	89	Verhuring via instelling	118	Wachtlister ateljee (kunstenaars)	62	Wachtlister Fokus (mensen met ernstige lich. Handicap)	8	Minder Validen woningen	132	Wibo woningen	471	Woningnet voor 55+	434	Woningnet voorrang voor 65+	2591	Totaal	3905	<p>Amsterdam (uit <i>Bouwen aan de stad I en II</i>)</p> <p>Partijen gaan onverkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen.</p>	
Soort labeling	Aantal woningen																					
Coöptatie senioren	89																					
Verhuring via instelling	118																					
Wachtlister ateljee (kunstenaars)	62																					
Wachtlister Fokus (mensen met ernstige lich. Handicap)	8																					
Minder Validen woningen	132																					
Wibo woningen	471																					
Woningnet voor 55+	434																					
Woningnet voorrang voor 65+	2591																					
Totaal	3905																					
<p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</p>		<p>7</p>																				
<p>Woonservicewijken</p> <p>De Key heeft op stedelijk niveau het Woonservicepact ondertekend waarmee partijen de ontwikkeling van woonservicewijken in Amsterdam stimuleren. De afgelopen jaren zijn we op dit gebied het meest actief geweest in de Czaar Peterbuurt, de Dapperbuurt en de Spaarndammerbuurt.</p> <p>Woonservicewijk Dapperbuurt</p> <p>Zorgcentrum De Gooyer (91 verzorgingshuisplaatsen) is het centrum van woonservicewijk de Dapperbuurt. De Key is eigenaar van het casco en de installaties, de exploitatie is in handen van Cordaan. In 2011 zijn met zorginstelling Cordaan afspraken gemaakt om het verzorgingscentrum de Gooyer van binnen en buiten op te knappen en de voorbereidingen zijn gestart, zodat begin 2012 tot uitvoering kan worden overgegaan.</p> <p>In verschillende deelprojecten in de Dapperbuurt zijn bestaande woningen geschikt gemaakt voor ouderen, door bijvoorbeeld het verlengen van galerijen tot aan de lift, het bijplaatsen van een lift. Voor de Wagenaarstraat (15 Wibo woningen) is de opdracht aan de aannemer in 2011 verstrekt. In februari 2012 start de bouw.</p> <p>Woonservicewijk Spaarndammerbuurt</p> <p>De Key heeft een complex in de Oostzaanstraat aangepast. Door het plaatsen van galerijen en een lift zijn 71 levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In 2009 is het Sociaal Medisch</p>	<p>Amsterdam Art 4.14</p> <p>Ouderen en gehandicapten Partijen streven er naar dat wijken zoveel mogelijk geschikt zijn voor bewoning door mensen met een beperking. Daarbij gaat om fysieke voorzieningen in de zin van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte, maar ook om welzijn- en zorgvoorzieningen die het (langer) zelfstandig blijven wonen mogelijk moeten maken.</p> <p>In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.</p> <p>Buiten de Ring en in stadsdeel Noord is op dit moment voldoende aanbod aan specifieke vormen van ouderenhuisvesting. De behoefte beperkt zich tot seniorenhuisvesting binnen de Ring (excl. Noord). Afhankelijk van de mogelijkheden en behoefte wordt ook ingezet op geclusterde vormen van senioren huisvesting. Daarbij is het niet langer op voorhand zo dat een collectieve ruimte beschikbaar zou moeten zijn. Partijen streven ernaar de komende 4 jaar 70 rolstoelwoningen voor huishoudens met kinderen in de plannen op te nemen, mits er sprake is van een</p>																					

<p>Centrum Spaarndammerhout aan de Spaarndammerstraat geopend. In 2011 is de hoog niveau renovatie en levensloopbestendig maken van de twee woonblokken 'Het Spoor' aan de Oostzaanstraat afgerond.</p> <p>Woonservicewijk Czaar Peterbuurt In het project De Keyzer dat in 2011 is opgeleverd is een dienstencentrum en kleinschalig groepswonen gerealiseerd. De publieksfuncties in de plint van De Keyzer vervullen een centrale functie in de woonservicewijk Czaar Peterbuurt.</p> <p>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. Het aanpasbaar bouwen van nieuwbouwwoningen op de begane grond of toegankelijk met lift is opgenomen in het Programma van Eisen Nieuwbouw van De Key. De nieuwbouw van De Key wordt ontworpen op basis van dit Programma van eisen.</p>	<p>concreet gebleken behoefte van deze huishoudens.</p>	
<p>Diemen De Key heeft in Diemen naast de studentenhuisvesting twee complexen van samen ongeveer 250 woningen. Beide complexen bestaan uit appartementen met lift. Hier is geen sprake van verhuizing van groot naar beter.</p>	<p>Diemen (prestatieafspraken Diemen – De Key) Om de doorstroming te bevorderen biedt Woonstichting De Key haar huurders van 65 jaar of ouder aan dat als ze naar een kleinere huurwoning verhuizen niet meer huur gaan betalen dan bij hun vorige woning. De Key gaat hierbij wel uit van maatwerk.</p>	
<p>Zandvoort In 2009 is het Darwinhof opgeleverd met daarin 63 levensloopbestendige woningen. Daarvan zijn ca. 25 woningen aan huurders van 65 jaar en ouder toegewezen. Voor woningen met zorgindicatie is in de loop van 2010 de methode van toewijzing gewijzigd. Deze woningen worden aangemeld bij Woonservice "Transferpunt". Dit om meer transparantie en overzicht te creëren voor de doelgroep. De toewijzingscriteria zijn ongewijzigd gebleven.</p>	<p>Zandvoort uit prestatieafspraken Het aantal voor senioren gelabelde woningen van 189 blijft bestaan. Realiseren van projecten voor de doelgroep</p>	
<p>Overige projecten Wonen & Zorg voor ouderen Dienstverlening door en voor derden De Key heeft een Samenwerkingsovereenkomst met PuurZuid in en rond zorgcentrum Torendael. De Key regelt het onderhoud voor PuurZuid in het zorgcentrum Torendael (eigendom PuurZuid). En PuurZuid levert de huismeester voor huurders van De Key in de wibowoningen. Daarnaast heeft De Key een overeenkomst met Cordaan voor toren 2 en 5 aan het Berkenplein in Diemen dat Cordaan een beheerder levert en de alarmopvolging verzorgt. Aanvullend kunnen bewoners in toren 2 gebruik maken van de maaltijdservice, een logeerkamer en de recreatieve ruimte van Cordaan in het zorgcentrum Berkenstede. Deze aanvullende dienstverlening maakt van de woningen in toren 2 serviceflatwoningen.</p> <p>Kleine woningaanpassingen In Amsterdam zijn de corporaties en de gemeente overeengekomen dat kleine niet-geïndiceerde woningaanpassingen zoals het plaatsen van een verhoogd toilet, een douchezitje, beugels in badkamer en/of toilet en het verwijderen van drempels in de woning door de corporaties worden uitgevoerd en niet bij de huurder in rekening worden gebracht. De kosten voor het plaatsen van de douchezitjes kunnen bij de gemeente worden gedeclareerd, de overige kosten zijn voor rekening van de corporaties. De Key heeft in vier stadsdelen de uitvoering uitbesteed aan externe welzijnsspecialisten.</p>	<p>Uit bouwen aan de Stad 2007-2011 Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen</p> <p>Uit bouwen aan de Stad II In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	
<p>Opplussen</p>	<p>Uit bouwen aan de Stad 2007-2011</p>	

<p>De Key heeft al een aantal jaar het beleid jaarlijks honderd woningen in de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen. In 2008 zijn in totaal 98 woningen opgeplust en daar mee is de doelstelling vrijwel gehaald. 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.</p> <p>In 2009 zijn 156 woningen opgeplust. Daarnaast zijn er 31 woningen bij mutatie opgeplust. Het beleid is dat we in woonservicebuurten waar mogelijk onze woningen bij mutatie opplussen. In de woningen en het complex worden verschillende voorzieningen aangebracht, zoals o.a. een meerpuntsluiting, een videofoon en een rookmelder. Verder worden drempels verlaagd.</p> <p>Na de afronding van de opplusprojecten in 2009 is onderzoek gedaan naar de hoeveelheid woningen in de voorraad die nog opgeplust zouden kunnen worden. Geconcludeerd is dat de woningen die geschikt waren om op te plussen door het programma van de afgelopen jaren ook zijn opgeplust. Besloten is het geschikt maken van de voorraad voor senioren te vervolgen in de nieuwbouw. In de periode 2004-2010 zijn in totaal bijna 500 woningen opgeplust.</p>	<p>Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen</p> <p>Uit bouwen aan de Stad II In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	
<p>Realisatie Wonen&Zorg projecten voor ouderen in Zandvoort</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blauwe flat (Flemingstraat): Een galerijflat met 38 woningen die bij mutatie levensloopbestendig worden gemaakt (drempels, verhoogd toilet, beugels e.d.), galerijen zijn al opgehoogd. • Darwinhof: appartementencomplex met 63 levensloopbestendige woningen (nieuwbouw 2010) • OOK Zandvoort : een convenant tussen drie zorgpartijen, gemeente, buurtsteunpunt en De Key. Alle partijen dragen financieel bij aan de huur van het pand en het personeel welke moeten zorg dragen voor een breed activiteitenaanbod om mensen in Zandvoort (Nieuw Noord voornamelijk) te verbinden en sociale interacties te ontwikkelen. 	<p>Zandvoort Realisatie projecten Blauwe flat, Darwinhof en Ook Zandvoort conform afspraken met gemeente, provincie en zorgpartijen.</p>	
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)		
<p>Dienstverlening aan derden Op verzoek van Cordaan ontwikkelde De Key een APK (Algemene Periodieke Keuring). In de periode 2006 - 2009 verzorgt De Key periodieke keuringen voor woningen waarin mensen met een verstandelijke handicap onder begeleiding van Cordaan zelfstandig wonen.</p> <p>Dienstverlening door derden In de Albatros is De Key voor de 24 woningen met cliënten met NAH (Niet Aangeboren Hersenletsel) een overeenkomst op gebied van onderhoud aangegaan.</p> <p>Verhuurafspraken Het gaat hier om de FOKUS woningen in Entrepotbrug en twee projecten van de Osiragroep met ieder 24 woningen in de Albatros in Noord en Berkenplein toren 2 in Diemen. In twee studentcomplexen is De Key met Cordaan en HVO specifieke jongerenprojecten aangegaan. Aan de Wenckenbachweg wonen 24 verstandelijke gehandicapte jongeren met gedragsproblematiek en is een 24-uurssteunpunt voor Cordaan ingericht. Aan de Bergwijkdreef verhuren we aan het HVO VIP(Vroege Interventie Psychose)-team wooneenheden voor jongeren met psychose problematiek. Ook hier wordt de in- en uitstroom door de hulpverleners verzorgd.</p>	<p>Uit bouwen aan de Stad 2007-2011 Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen</p> <p>Uit bouwen aan de Stad II In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	8

Zorglandgoederen De Key heeft in 2007 twee landgoederen aangekocht, Landlust in Diemen en Klarenbeek aan de Amstel. Na een grondige renovatie krijgen deze landgoederen een zorgfunctie in de vorm van dagbesteding. De plannen hiervoor worden samen met zorginstelling Cordaan uitgewerkt. In 2010 zijn de contracten getekend met zorginstelling Cordaan voor de stadslandgoederen Klarenbeek aan de Amstel en Landlust te Diemen. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen. (2010)					
Locatie	Instelling	Doelgroep	Stadsdeel		
Blok 52	Cordaan	6 groepswoningen LVG	Oost		
Diemen De Key heeft regelmatig woningen aangeboden aan de gemeente om kandidaten voor te dragen.				Diemen (Prestatieafspraken Diemen – De Key) De vrijkomende sociale zorgwoningen in Diemen, namelijk rolstoelwoningen, MIVA woningen en zelfstandige sociale huurwoningen die op basis van de WMO zijn aangepast worden via directe bemiddeling met voorrang toegewezen aan Diemenaren met zorgindicatie. Dit komt naar verwachting neer op maximaal 3 procent van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen. Woonstichting De Key zal deze woningen aanbieden onder het niveau van de maximale huurgrens.	
Zandvoort Realisatie 2008-2011 <ul style="list-style-type: none"> Zorg aan Zee (8 Sprong, poststraat, nieuwbouw 2008): 8 woningen voor jongeren met een verstandelijke beperking soms in combinatie met lichamelijke beperking. Hogeweg : 19 zelfstandige appartementen met een grote algemene ruimte. Bewoners hebben een verstandelijke en lichamelijke beperking en wonen zelfstandig. Zorg wordt geboden door Nieuw Unicum en heeft een kantoor in het pand (oplevering 2010). OOK Zandvoort : een convenant tussen drie zorgpartijen, gemeente, buurtsteunpunt en De Key. Alle partijen dragen financieel bij aan de huur van het pand en het personeel welke moeten zorg dragen voor een breed activiteitsaanbod om mensen in Zandvoort (Nieuw Noord voornamelijk) te verbinden en sociale interacties te ontwikkelen. 				Zandvoort uit prestatieafspraken Realisatie 8 Sprong: Nieuwbouw voor mensen met een beperking in het centrum Realisatie Hogeweg 42 de verbouw van een hotel tot 19 appartementen voor Nieuw Unicum gestart.	
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben					7
Gerealiseerde projecten in de periode 2008-2011:				Amsterdam <i>(uit Bouwen aan de stad 2011 t/m 2014)</i> Art 4.17Maatschappelijke opvang en schuldhulpverlening In het 2e fase Plan van aanpak Maatschappelijke Opvang zetten partijen wat betreft de huisvesting van kwetsbare groepen in op preventie en herstel. De corporaties dragen daaraan bij door middel van het voorkomen van huisuitzettingen, onder meer middels de methode 'Er op af' en 'Vroeg er op af' of anderszins. Stadsdelen gaan door met schuldhulpverlening en doen er alles aan wachtlijsten voor schuldhulpverlening te voorkomen. Daarnaast ontwikkelen en beheren corporaties bijzondere woonvoorzieningen aan de onderkant van de woningmarkt om deze groepen te huisvesten en stellen zij binnen hun woningvoorraad woonruimten voor deze groep beschikbaar. De gemeente stelt samen met de corporaties een meerjarenplanning voor 300 woningen extra op voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ.	
Locatie	Instelling	Doelgroep			
Bergwijkdreef, Diemen	VIP	Begeleid wonen psychotische jongeren			
Westburgh Domus, Westpoort	LdH	60 wooneenheden maatsch. opvang			
De Key neemt deel aan 'Er op af' en 'Vroeg er op af'. In 2011 zijn de contacten geïntensiveerd en in de reorganisatie zijn deze samenwerkingsverbanden meegenomen. Ook in het nieuwe Incasso beleid zijn deze samenwerkingsverbanden opgenomen.					
Jaar	2009	2010	2011		
Aantal ingebrachte dossiers	227	98	55		
Skaeve Huse: Dit project bestaat uit 6 containers; waarvan 1 bestemd is voor de woonbegeleiding. Bewoners krijgen een nieuw huur- en woonbegeleidingcontract van HVO Querido. HVO huurt de					

<p>containers van De Key. De Skaeve Huse hebben gefunctioneerd van 2008 tot eind 2009. De Skaeve Huse waren voor maximaal vijf jaar gebouwd op een terrein dat wacht op een toekomstige woonbestemming. Het experiment met de Skaeve Huse in Amsterdam heeft een flinke reductie van overlast opgeleverd. In verband met wegenbouwplannen van het stadsdeel moesten de Skaeve Huse aan de Houthavens twee jaar na bewoning al weer weg. De hoge kosten van de verplaatsing van de containers hebben er toe geleid dat in 2009 is besloten het experiment niet verder voort te zetten.</p>	<p>De Key heeft de convenanten 'Er op af' en 'Vroeg er op af' ondertekend en werkt mee aan deze programma's.</p>	
<p>Overige personen speciale eisen aan hun woning stellen</p>		
<p>Studenten De Key heeft bijna 7000 eenheden voor studenten in haar portefeuille, onderverdeeld in verschillende complexen. Het betreft studentenkamers, studentenwoningen en Short Stay Facilities.</p> <p>Gerealiseerde projecten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bergwijkpark, 500 tijdelijke eenheden. • In overleg met Topsport Amsterdam, huisvesting van vrouwenvoetbalteam van de KNVB en Talentteam met volleyballers van de Hogeschool van Amsterdam. • Verhuur van 60 eenheden in de Overamstelbuurt na renovatie als studentenwoningen. • Aanpassing vrijgekomen groepswoonings en verhuur aan studentendisputen. • Door labelen van kleine woningen voor studenten in totaal 75 woningen verhuurd aan studenten. • Karel Appelhuis, vier zelfstandige eenheden voor internationale studenten van de Rijksacademie • Verlenging vergunningsperiode voor de 1.000 tijdelijke eenheden aan de Wenckebachweg. • Op het Zeeburgereiland zijn 335 zelfstandige tijdelijke eenheden in gebruik genomen. • Voor de locatie Stavangerweg en Gevleweg (Houthavens) is uitstel verkregen voor de datum waarop de 715 tijdelijke eenheden en 48 van de 72 wisselwoningen weg moeten zijn. • 170 studentenwoningen Stramanweg (Fraijlemaborg) in januari 2011. <p>Genomen investeringsbesluiten 2011 Ontwikkeling permanente studentenhuisvesting op de Amstelcampus circa 210 eenheden</p> <p>Jongeren De gemeente is nog in onderhandeling met het rijk voor een soort campuscontract voor jongeren in Amsterdam. Daarnaast kiest De Key vanuit haar strategie ervoor om zich meer te richten op studenten.</p>	<p>Amsterdam (Uit Bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Art. 2.6 Partijen spannen zich extra in om jongeren en studenten meer kansen te bieden. Die groepen krijgen overigens in het algemeen meer kansen als de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd en onder andere meer ruimte komt voor een middensegment op de woningmarkt. Partijen gaan er van uit dat op basis van het woningwaarderingssysteem in de komende vier jaar tenminste 6.800 goedkope woningen uit de voorraad beschikbaar komen met een huurprijs tot maximaal € 390. Daarnaast willen partijen de volgende initiatieven voor deze groepen nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partijen willen van de genoemde 6.800 woningen 800 woningen via labeling voor studenten en 800 via labeling voor jongeren beschikbaar laten komen. Partijen spannen zich richting de landelijke politiek in om voor jongeren onder voorwaarden met tijdelijke contracten te kunnen werken • Naar verwachting komen de komende vier jaar 1.000 eenheden extra beschikbaar door tijdelijke verhuur, vooruitlopend op een stadsvernieuwingsaanpak • In het kader van studentenhuisvesting hebben partijen het voornemen in de nieuwbouw de komende vier jaar 1.000 zelfstandige studenteneenheden te realiseren • Naar schatting komen daarnaast in de voorraad in vier jaar tijd zo'n 3.000 onzelfstandige studenteneenheden beschikbaar <p>Amsterdam (uit Bouwen aan de stad 2011 t/m 2014) Art 4.15 Studenten Er bestaat een grote opgave om meer studentenhuisvesting beschikbaar te krijgen. De gemeente heeft een Plan van Aanpak voor het toevoegen van 9.000 studentenwoningen opgesteld. Deze toevoeging moet plaatsvinden door een mix van maatregelen (tijdelijke en permanente bouw, tijdelijke verhuur van te slopen woningen, transformatie kantoren, labeling van woonruimte voor studenten). Ook de bouw van studentenwoningen heeft te maken met de gevolgen van de economische recessie, waarbij overigens soms ook kansen ontstaan voor het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting op te herontwikkelen locaties. Partijen zetten zich in om te voorzien in deze behoefte aan studentenwoningen. Zij zullen in overleg vaststellen met welke mix van maatregelen dit doel het beste kan worden bereikt. In elk geval wordt per 1 januari 2011 de mogelijkheid voor het labelen van woningen voor dit doel met 1.000 verruimd, waarbij deze extra labeling</p>	

	<p>mede wordt ingezet in complexen die door de vertraging van de stedelijke vernieuwing pas op een later tijdstip een aanpak (sloop of hoog niveau renovatie) krijgen. Voorwaarde is dat de betreffende woningen met een campuscontract worden verhuurd. Het betreffende stadsdeel wordt geïnformeerd in geval van labelling van een complex. Na twee jaar wordt deze extra labelling geëvalueerd en wordt bezien of verhoging nodig is.</p> <p>Art. 4.16 Jongeren Er bestaat eveneens een grote opgave om in de huisvesting van andere jongeren te voorzien. De gemeente heeft deze behoefte geraamd op 2.500 woningen. Deze woningen voor jongeren moeten beschikbaar komen door een mix van maatregelen, waarbij het accent ligt op toevoeging in de bestaande voorraad (labelen van woningen, tijdelijke verhuur). Partijen zetten zich in om te voorzien in deze behoefte aan jongerenhuisvesting, waarbij ze in overleg zullen vaststellen met welke mix van maatregelen dit doel het beste kan worden bereikt.</p>	
<p>Tijdelijk verblijf 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. (jaarverslag 2008)</p>	<p>Tijdelijk verblijf (Diemen) Samen met de gemeente een oplossing vinden voor goede en betaalbare huisvesting voor internationale medewerkers uit Midden- en Oost-Europa.</p>	
(Des)investeren in vastgoed		7.1
Nieuwbouw		7
<p>Realisatie uit CIP 2008: 1262 2009: 563 (voornaamste oorzaak afwijking: geprognosticeerde oplevering zeecontainerdorp van 431 woningen gewijzigd in 335 woningen en doorgeschoven naar 2010) 2010: 777 (deels door oplevering januari 2011 en deels als gevolg herziening projectenportefeuille) 2011: 528 (Kameleon, circa 200 woningen, opgeleverd begin 2012)</p> <p>Opgave van de stad voor de periode 2007, 2008, 2009 en 2010, van 6000 nieuwbouw sociale huurwoningen de opgave van De Key destilleert (14% van 4500 (= 75% van 6000) = 630. Realisatie sociale huurwoningen De Key in deze periode 667.</p>	<p>Amsterdam (uit: Bouwen aan de Stad 2007 tot 2011) Art. 2.1 Partijen verhogen de ambitie voor de woningbouwproductie voor de periode 2007 tot 2011 naar 20.000 in aanbouw te nemen woningen. Corporaties hebben de ambitie een aanzienlijk deel van de 20.000 nieuw te bouwen woningen te realiseren.</p> <p>Art 2.2 Tussen 2007 tot 2011 bestaat de woningbouw productie uit gemiddeld 70% markt woningen en 30% sociale huur. Nieuwe sociale huurwoningen zijn nodig voor grote gezinnen, ouderen en gehandicapten, maar ook voor studenten, de herhuisvesting en voor huishoudens met een laag inkomen in het algemeen. Per project hoeft de 30% niet perse te worden gerealiseerd, maar er worden geen locaties op voorhand uitgesloten van sociale woningbouw.</p> <p>Art 2.3 Binnen het programma voor 6.000 sociale huurwoningen in de genoemde periode wordt de volgende differentiatie aangebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.000 gewone sociale huurwoningen. Daarin zijn begrepen aanpasbaar gebouwde woningen in woonservicewijken • 1.500 voor ouderen en zorgbehoevendend geschikte woningen • 1.500 grote woningen 	

	<p>Prognose uit CIP</p> <p>2008: 1167</p> <p>2009: 942</p> <p>2010: 1388</p> <p>2011: 921</p> <p>In de nieuwbouwcijfers zoals vermeld in CiP zijn tevens de cijfers van transformatieprojecten (verbetering bestaand bezit) van De Key meegenomen indien het projecten betreft waarbij de woningen uit exploitatie zijn genomen.</p>	
<p>Zandvoort oplevering</p> <p>2009 63 appartementen Duinroos/Darwinhof Nieuw Noord.</p> <p>2011 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC.</p> <p>Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen. De huidige planning gaat uit van start bouw in mei 2013 en eerste oplevering rond mei 2014.</p>	<p>Zandvoort (uit prestatieafspraken)</p> <p>2009 63 appartementen Duinroos/Darwinhof Nieuw Noord.</p> <p>2010 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC.</p> <p>2012 Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen.</p>	
<p>Diemen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Project Berkenstede</u> <p>Woonstichting De Key heeft in 2009 en 2010 op de locatie Berkenstede 56 zelfstandige seniorenwoningen koopwoningen gerealiseerd. Vervolgens is in samenwerking met de gemeente Diemen het maaiveld heringericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>De Kiezel</u> <p>In 2011 is het vervangende kinderdagverblijf 'De Toversteen' gerealiseerd. Met de aannemer is een overeenkomst over de nieuwbouw De Kiezel. De voorverkoop van de woningen is gestart.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Herontwikkeling Rode Kruislaan</u> <p>De overweging van De Key heeft er toe geleid dat de torens niet worden getransformeerd naar starterswoningen voor jongeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Beschermd Wonen in Zorgboerderij Landlust</u> <p>In 2010 zijn de contracten getekend met zorginstelling Cordaan voor de Landlust te Diemen. Nadat De Key de gebouwen gerenoveerd en gerestaureerd heeft en de erven zijn heringericht, gaat Cordaan op het landgoed dagbestedingactiviteiten bieden. Hierbij wordt onder meer samengewerkt met boeren uit de directe omgeving. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen. Uitvoering gepland in 2014</p>	<p>Diemen prestatieafspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Project Berkenstede</u> <p>Woonstichting De Key investeert in laatste fase van de ontwikkeling van Berkenstede en realiseert hier 56 zelfstandige seniorenwoningen koopwoningen. Ter afronding zal in samenwerking tussen de gemeente Diemen en De Key het maaiveld worden heringericht. De gemeente voert de regie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>De Kiezel</u> <p>Het complex De Kiezel, het oude verzorgingshuis aan de Ouddienerlaan is verouderd. Woonstichting De Key heeft hiervoor een bouwplan ontwikkeld waarvoor inmiddels een aanvraag en bouwvergunning in procedure is gebracht. De Key realiseert een vervangend kinderdagverblijf bij de Rode Kruislaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Herontwikkeling Rode Kruislaan</u> <p>In de vijf woontorens aan de Rode Kruislaan verhuurt De Key wooneenheden voor studenten en eenheden voor buitenlandse studenten die voor een beperkte periode in Amsterdam en omgeving komen studeren. De gemeente Diemen hecht aan huisvesting van starters/jongeren. De Key overweegt twee torens van het complex te transformeren naar compacte, zelfstandige, sociale huurwoningen voor jonge starters (tot 26 jaar).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Beschermd Wonen in Zorgboerderij Landlust</u> <p>De gemeente Diemen vindt dat mensen die woonbegeleiding nodig hebben, een plekje in de wijk verdienen, maar dit moet niet ten koste gaan van de sociale huurvoorraad. De boerderij Landlust aan Stammerdijk 25 te Diemen is in 2007 aangekocht door Woonstichting De Key, in samenwerking met Cordaan. De zorgboerderij zal worden ingezet voor de huisvesting van GGZ cliënten (beschermd wonen) Daarnaast willen de partijen graag een dagbestedingsprogramma ontwikkelen.</p>	
<p>Sloop of samenvoeging</p> <p>Realisatie uit CIP</p>	<p>De gemeente Amsterdam wil sloop zo veel mogelijk beperken. Er is dus geen opgave</p>	<p>7</p>

<p>2008: 172 woningen (Oostzaanstraat eerder uit exploitatie genomen) 2009: 197 woningen (De Kiezel en Spaarndammer Carré eerder uit exploitatie genomen) 2010: 169 woningen (De Kiezel en Spaarndammer Carré eerder uit exploitatie genomen) 2011: 0 woningen</p>	<p>geformuleerd als het gaat om sloop.</p>																		
<p>Zandvoort evaluatie prestatieafspraken samenvoegen In 2008- 2010 zijn in de Nicolaas Beetslaan vier duplexwoningen samengevoegd en als pilot in de geliberaliseerde huur gebracht. De pilot is geslaagd er is voldoende belangstelling voor de nieuwe grote woning. Vanaf 2011 wordt er actief gewerkt aan de ontduplicering van de overige woningen aan de Nicolaas Beetslaan (12 woningen). Ontdupliceren van de woningen aan de Van Lennepweg is na verder onderzoek niet wenselijk gebleken.</p> <p>Zandvoort prestatieafspraken sloop 2011 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC. Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen. De huidige planning gaat uit van start bouw in mei 2013 en eerste oplevering rond mei 2014.</p>	<p>Zandvoort prestatieafspraken samenvoegen In de periode 2008 t/m 2012 ca. 35 woningen samenvoegen.</p> <p>Zandvoort prestatieafspraken sloop 2010 sloop 24 woningen en nieuwbouw 55 appartementen boven Brede School LDC. 2012 Sophiaweg sloop 37 woningen en nieuw minimaal 66 sociale huurappartementen.</p>																		
<p>Verkoop</p>		<p>7</p>																	
<p>Voor verdere uitwerking zie bij verkoop eerder in de tabel.</p> <table border="1" data-bbox="163 754 465 890"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>170 woningen</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>139 woningen</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>205 woningen</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>180 woningen</td> </tr> </tbody> </table>	jaar	Realisatie	2008	170 woningen	2009	139 woningen	2010	205 woningen	2011	180 woningen	<p>Geen verkoopopgave gedefinieerd in Amsterdam</p> <p>In Diemen is de afspraak dat De Key geen sociale huurwoningen verkoopt.</p> <p>In Zandvoort is in de prestatieafspraken afgesproken dat De Key circa 80 woningen kan verkopen in de periode 2008-2012.</p>								
jaar	Realisatie																		
2008	170 woningen																		
2009	139 woningen																		
2010	205 woningen																		
2011	180 woningen																		
<p>Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken Ultimo 2011 zijn er 65 woningen uit het bestaand bezit verkocht. De financiers stellen zich uiterst terughoudend op. Het realiseren van een verkoopprogramma is momenteel een lastige opgave. Er vindt onderzoek plaats naar andere vormen van verkoop zoals maatschappelijk gebonden eigendom en zal het verruimen van de verkoopvijver noodzakelijk zijn.</p>	<p>Zandvoort uit prestatieafspraken Verkoop van ca. 80 woningen uit bestaand bezit.</p>																		
<p>Verbetering bestaand woningbezit</p>		<p>7.5</p>																	
<p>Opgeleverde woningen uit Transformatie</p> <table border="1" data-bbox="163 1082 510 1249"> <thead> <tr> <th></th> <th>Totaal realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>849</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>482</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1657</td> </tr> </tbody> </table>		Totaal realisatie	2008	849	2009	482	2010	154	2011	172	Totaal	1657	<p>uit bouwen aan de stad 2007 tot 2011) Art. 2.5 Partijen constateren dat doelgroepwoningen ook kunnen worden toegevoegd door ingrepen in de bestaande voorraad, middels maatregelen als samenvoegen, optoppen, opplussen, renoveren enzovoorts.</p>						
	Totaal realisatie																		
2008	849																		
2009	482																		
2010	154																		
2011	172																		
Totaal	1657																		
<p>Zandvoort uit evaluatie prestatieafspraken Tot 2012 zijn 399 van de 711 woningen op basiskwaliteit gebracht.</p>	<p>Zandvoort Het op basiskwaliteit brengen van ca. 350 woningen tot 2012.</p>																		
<table border="1" data-bbox="163 1329 1059 1406"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Jaar</th> <th colspan="5">Uitsplitsing onderhoud</th> </tr> <tr> <th>Onderhoud</th> <th>reparatie</th> <th>mutatie</th> <th>planmatig</th> <th>verbetering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Uitsplitsing onderhoud					Onderhoud	reparatie	mutatie	planmatig	verbetering							<p>Huurders en ook onze stakeholders verwachten van ons conform het BBSH en het huurcontract dat wij onze woningen goed onderhouden en inspanningen plegen op het gebied van leefbaarheid.</p>	
Jaar		Uitsplitsing onderhoud																	
	Onderhoud	reparatie	mutatie	planmatig	verbetering														

2008	41.102	9.350	8.620	22.527	605		
2009	41.577	8.941	9.083	22.216	1.336		
2010	39.957	8.596	10.144	20.892	325		
2011	36.614	9.732	5.282	21.600	Wordt nog bepaald bij jaarrekening *		
Opplussen De Key heeft al een aantal jaar het beleid jaarlijks honderd woningen in de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen. In 2008 zijn in totaal 98 woningen opgeplust en daar mee is de doelstelling vrijwel gehaald. De opplussprojecten 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. In 2009 zijn 156 woningen opgeplust. Daarnaast zijn er 31 woningen bij mutatie opgeplust. Het beleid is dat we in woonservicebuurten waar mogelijk onze woningen bij mutatie opplussen. In de woningen en het complex worden verschillende voorzieningen aangebracht, zoals o.a. een meerpuntsluiting, een videfoon en een rookmelder. Verder worden drempels verlaagd. Na de afronding van de opplussprojecten in 2009 is onderzoek gedaan naar de hoeveelheid woningen in de voorraad die nog opgeplust zouden kunnen worden. Geconcludeerd is dat de woningen die geschikt waren om op te plussen door het programma van de afgelopen jaren ook zijn opgeplust. Besloten is het geschikt maken van de voorraad voor senioren te vervolgen in de nieuwbouw. In de periode 2004-2010 zijn in totaal bijna 500 woningen opgeplust.						Uit bouwen aan de Stad 2007-2011 Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen Uit bouwen aan de Stad II In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.	
Maatschappelijk vastgoed De Key bezit een gevarieerde portefeuille maatschappelijk vastgoed, in de periode 2008-2011 realiseerde De Key bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> • Jan Majenschool: maatschappelijk verhuurd aan Meesteropleiding Coupeur., februari 2011 • Gezondheidscentrum Spaarndammerbuurt (oplevering 2008) • vrouwenopvang • Roggeveenstraat (HVO Querido) • Thomashuis Zandvoort • MFA Ook Zandvoort in Zandvoort (dagopvang, kinderdagverblijf, welzijnsinstelling) • Catalpa Diemen Kinderdagverblijf De Toversteen; nieuwbouw in 2011. • <i>De Engel (Blankenstraat 2:)</i> Gemeentelijk monument. Maatsch best. gerenoveerd en verkocht. • <i>Solid 18 (Diemerparklaan 35 t/m 75)</i>; 5.000 m² Bedrijfsonroerend goed met maatschappelijke bestemming o.a. kinderdagverblijf. Voor de gemeente is een Centrum voor Vrije Tijd ontwikkeld met o.a. drie sportzalen • Rem Eiland • <i>Leger des Heils</i> huurt 60 wooneenheden en algemene ruimte voor tijdelijke huisvesting en begeleiding van cliënten • <i>Berkenstede</i>, Diemen, Ouderenwoningen met dienstencentrum, oplevering 2009/2010 						Amsterdam Uit bouwen aan de stad II 2011t/m 2014 Art 9.39 Het leefbaarheidscijfer wat bewoners geven aan buurten in Amsterdam is de afgelopen jaren gestaag gestegen. Volgens het laatste onderzoek Wonen in Amsterdam is er nog maar één buurt in Amsterdam die een onvoldoende scoort. Het merendeel van de buurten heeft een leefbaarheidsscore boven 7. De gemiddelde score voor Amsterdam ligt nu op een rapportcijfer van 7.3 . Partijen willen tenminste deze verbetering van de leefbaarheidsscore vasthouden, ook nu de stedelijke vernieuwing wordt getemporiseerd. Daarnaast streven ze ernaar dat geen enkele buurt nog een score beneden 6 heeft. Partijen actualiseren de leefbaarheidsaanpak die in de Beleidsvereenkomst 2007 t/m 2010 is overeengekomen. Corporaties en stadsdelen zullen de veiligheid van huis en wijk in de gebieden waar hun woningen gelegen zijn helpen bevorderen in samenwerking met andere verantwoordelijke partijen. In het kader van leefbare wijken zullen partijen binnen hun mogelijkheden bijdragen aan het bevorderen van een gezonde buurt economie.	

<ul style="list-style-type: none"> • <i>De Keizer</i>, Czaar Peterstraat, Nieuwbouwcomplex met dienstencentrum en levensloop bestendige woningen. Tevens 36 groepswoningen die worden verhuurd aan Amsta.. <p>In aanbouw genomen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bredius</i>: bouw sporthal (turnkey levering aan stadsdeel) en woningen (in ontwikkeling) • <i>August Allebéplein</i>: community center met brede school, bouw gestart in 2011 • St. Jan de Doper school (in aanbouw Nieuw West) <p>Een greep uit het maatschappelijk vastgoed in bezit van De Key</p> <ul style="list-style-type: none"> • Broedplaats, Het Quarantainegebouw, 12 Ruimtes met een totaal oppervlak van circa 1.020 m² • Broedplaats, De Bonte Zwaan, 31 Ateliers op totaal circa 2.750 m² • Broedplaats, Het Brouwershuisje, 9 Ateliers op een totaal oppervlakte van circa 600 m² • het Czaar Peterpunt. Hier wonen ouderen met dementieverschijnselen die verpleeghuiszorg nodig hebben in sfeervolle kleinschalige groepswoningen • verschillende ateliers al dan niet in combinatie met woonruimte • Gezondheidscentra, praktijkruimten voor fysiotherapie, ergotherapie, tandartsen, huisartsen, maatschappelijke dienstverlening, Kinderopvang 	<p>Art. 7.35</p> <p>Partijen zijn het er over eens dat de Wijkaanpak als methode wordt voortgezet. Doel is de verbetering van de wijken vast te houden en de inspanningen van alle partijen daarop te richten. De doelstelling van gemengde wijken blijft daarbij overeind. De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt door partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien. Onderkend wordt dat het noodzakelijk is daar de komende jaren in te blijven investeren. Tegelijk onderkennen partijen dat de fysieke vernieuwing van deze wijken, gegeven de financiële crisis in een lager tempo worden gerealiseerd. Op onderdelen zal de aanpak ook worden heroverwogen.</p>											
Kwaliteit wijken en buurten		7										
Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)		7										
<p>Amsterdam</p> <p>In de leefbaarheidmonitor van de gemeente Amsterdam heeft in 2011 niet een buurt een score onder de 6.0 gehaald.</p> <p>Beheerambities</p> <p>Deze uitgaven hebben betrekking op het verbeteren van de leefomgeving/beleving van onze huurders door middel van activiteiten aan/in de fysieke complexen. Concrete voorbeelden zijn; het ophangen van camera's; verlichting aanbrengen; afsluiten van een portiek; hallofoons in portieken; realiseren nieuwbouw of renovatie.</p> <table border="1" data-bbox="165 1070 792 1209"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>3.817.000</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2.445.000</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>2.387.000</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>926.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Selectie van activiteiten uit 1^e kwartaalrapportage 2008: tevredenheidscijfers uit Wonen in Amsterdam 2011, leefbaarheid</p> <p>Stadsdeel De Baarsjes</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verwachte intensivering samenwerking stadsdeel, St. Dock e.a. door instelling buurtpunt. • Samen met stadsdeel, Rochdale, St. Dock zal er in april een groendag worden georganiseerd. • Vanuit het Jan Majjencollectief is het initiatief binnen gekomen om een tijdelijke beeldentuin in de 	Jaar	Realisatie	2008	3.817.000	2009	2.445.000	2010	2.387.000	2011	926.000	<p>Uit Bouwen aan de Stad 2007-2011</p> <p>De corporaties realiseren nieuwbouw, investeren in de vernieuwing van hun bezit en in het beheer en de leefbaarheid. Samen geven partijen daarmee ook vorm aan de stedelijke vernieuwing</p> <p>Uit bouwen aan de stad II 2011t/m 2014</p> <p>Art 9.39</p> <p>Het leefbaarheidscijfer wat bewoners geven aan buurten in Amsterdam is de afgelopen jaren gestaag gestegen. Volgens het laatste onderzoek Wonen in Amsterdam is er nog maar één buurt in Amsterdam die een onvoldoende scoort. Het merendeel van de buurten heeft een leefbaarheidsscore boven 7. De gemiddelde score voor Amsterdam ligt nu op een rapportcijfer van 7.3 . Partijen willen tenminste deze verbetering van de leefbaarheidsscore vasthouden, ook nu de stedelijke vernieuwing wordt getemporiseerd. Daarnaast streven ze ernaar dat geen enkele buurt nog een score beneden 6 heeft. Partijen actualiseren de leefbaarheidsaanpak die in de Beleidsvereenkomst 2007 t/m 2010 is overeengekomen. Corporaties en stadsdelen zullen de veiligheid van huis en wijk in de gebieden waar hun woningen gelegen zijn helpen bevorderen in samenwerking met andere verantwoordelijke partijen. In het kader van leefbare wijken zullen partijen binnen hun mogelijkheden bijdragen aan het bevorderen van een gezonde buurt economie.</p>	
Jaar	Realisatie											
2008	3.817.000											
2009	2.445.000											
2010	2.387.000											
2011	926.000											

tuin bij de Jan Majienschool aan te leggen in het kader van "juni kunstmaand"..

- Ondersteuning initiatief Bewoners, huurders van De Key en Rochdale, voor straatfeest.
- Marco Polostraat; Kennismakingsgesprek georganiseerd voor bewoners op hun initiatief

gebiedsnaam	Tevredenheid buurt? (2001)	tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011
De Krommert Noord	6,5	7,1	0,6
De Krommert Zuid	5,5	7,0	1,6
Van Galenbuurt	6,1	6,9	0,8
Hoofdweg e.o.	6,1	7,0	0,9
Westindische buurt	6,8	7,5	0,7

Stadsdeel de Binnenstad

- Nieuwezijds Armsteeg. Budget beschikbaar gesteld voor plan bewoners voor oprissen entree.
- Oostelijke Eilanden: Uitbreiding uren beheerder van 16 naar 36 uur.
- Nescio gebouw: een plaquette van Nescio op de gevel op initiatief bewoners
- Omgeving Plantage/Weesperstraat: uitbreiding uren wijkbeheerder van 4 naar 24 uur.
- Blauwslakblok. De stalen hekken geplaatst om ongewenst bezoek tegen te houden.

gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt? (2011)	ontwikkeling 2001- 2011
Burgwallen-Oude Zijde	6,8	7,3	0,5
Burgwallen-Nieuwe Zijde	7,0	7,1	0,1

Stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer

- Nicolaas Ruychaverstraat. Extra controle schoonmaakwerkzaamheden.
- buurt 9; Met Het Oosten, het stadsdeel en Far West/de Key campagne 'Wat doe jij voor je buurt'.
- Buurt 1 en 2. Inzet 20 uur wijkbeheer.
- Buurt 5; organisatie van een groot buurt/kinderfeest op de straatspeeldag 28 mei.

Stadsdeel Noord

- Loenermark E-flat: op verzoek van bewoners is een wijkbeheerder in dit complex ingeschakeld.
- Loenermark E-flat; nieuwe entree gemaakt.
- Cleijndertweg, Mastbos; aandacht voor schoonmaakprogramma en het aanbieden van huisvuil.
- Dijkwater, Hagenau, Imbos, Lohuis; hier is er veel aandacht geweest voor het schoonmaken en schoonhouden van de gemeenschappelijke tuinen. Kinderen worden hierbij betrokken door de wijkbeheerder. Op die manier probeert hij de ouders (onze huurders) te bereiken.

gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001- 2011
IJplein/Vogelbuurt	6,5	6,4	-0,1

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

- Jeruzalem; Ruim 50 bewoners maakten gebruik van deskundige begeleiding van hoveniers om hun tuin een voorjaarbeurt te geven.

<ul style="list-style-type: none"> • Oetgensstraat; snoeien van de tuin om de overlast van jongeren in de binnentuin tegen te gaan. • Afsluiten portieken om hangjongeren en gebruikersoverlast te beperken. <p>Stadsdeel Osdorp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remijden; Nieuwe verlichting in gangen i.v.m. veiligheid <p>Stadsdeel Oud Zuid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesdagstraat e.o.: 131 trappenhuisen opknappen. • Pilot wijkbeheerder van 8 uur voor Oud Zuid <p>Stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewoners en schoolkinderen maken kunst op de bouwhekken. • Opzetten huiskamer op het Delflandplein. • In samenwerking met het stadsdeel “de IJssnijder” georganiseerd. Jongeren uit Overtoomseveld hebben ons die dag geholpen met de organisatie. <table border="0"> <thead> <tr> <th>gebiedsnaam</th> <th>Tevredenheid buurt (2001)</th> <th>Tevredenheid buurt (2011)</th> <th>ontwikkeling 2001-2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Overtoomse veld</td> <td>5,3</td> <td>6,2</td> <td>0,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stadsdeel Westerpark</p> <ul style="list-style-type: none"> • Knollendamstraat. Aanbrengen inbraakwerende maatregelen n.a.v. overval in een woning. • Spaarndammerstraat. Financiële ondersteuning voor plan braakliggend stuk binnentuin. • Spaarndammerbuurt: pilot met aanstelling beheerder voor 32 uur. <p>Stadsdeel Zeeburg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coalitie IJburg, Convenanten Loket en Samenleven en Convenant Maatschappelijke Steunsystemen ondertekend. Door de samenwerking met de zorgaanbieders, stadsdeel en corporaties wordt extra ingezet op zorg in Zeeburg en IJburg. • Wijkbeheer IJburg door De Key opgezet. <p>Stadsdeel Zuid Oost</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pilot jeugdbeleid in Zuidoost (zakgeldproject). Jongeren voeren werkzaamheden uit, bijvoorbeeld graffiti verwijderen, en organiseren met het verdiende bedrag een activiteit voor de gehele groep. • De corporaties in de Venserpolder beheren twee buurthuizen die midden in de wijk staan. Samen met stadsdeel gekeken naar een betere bezetting. • Soesterberghof/Steenderenstraat; het effect van de aanwezigheid van de beheerder is positief. <table border="0"> <thead> <tr> <th>gebiedsnaam</th> <th>Tevredenheid buurt (2001)</th> <th>Tevredenheid buurt (2011)</th> <th>ontwikkeling 2001-2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bijlmer Oost (E,G,K)</td> <td>5,7</td> <td>6,7</td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Deelname aan overleggen: De Key neemt deel aan een groot aantal overleggen met andere partijen die actief zijn in een buurt of wijk. Op deze wijze draagt De Key ook bij aan de leefbaarheid.</p>	gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011	Overtoomse veld	5,3	6,2	0,9	gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011	Bijlmer Oost (E,G,K)	5,7	6,7	1,0		
gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011															
Overtoomse veld	5,3	6,2	0,9															
gebiedsnaam	Tevredenheid buurt (2001)	Tevredenheid buurt (2011)	ontwikkeling 2001-2011															
Bijlmer Oost (E,G,K)	5,7	6,7	1,0															
<p>Diemen Onderhuur</p> <p>Een overzicht van de Gemeente Diemen is gecheckt met de ingeschreven bewoners binnen ons bestand. Daarnaast hebben we Kadasteronderzoek uitgevoerd.</p>	<p>Diemen (uit Prestatieafspraken Diemen – De Key)</p> <p>De gemeente Diemen en Woonstichting De Key zetten zich actief in om onrechtmatige bewoning te bestrijden. Hiertoe worden GBA-gegevens naast het huurdersbestand van Woonstichting De Key gelegd. Daarnaast kunnen burgers</p>																	

	verdachte adressen melden bij de gemeente. Verdachte adressen worden eerst kortgesloten met de gemeente, waardoor een onderzoek naar uitkeringsfraude kan plaatsvinden. Pas hierna wordt een (gezamenlijk) huisbezoek afgelegd. Overlast wordt kortgesloten met de buurtregisseur.	
<p>Uit evaluatie prestatieafspraken Zandvoort Videobewaking In het kader van de veiligheid en leefbaarheid is in één complex een proef gedaan met videobewaking. Uit de evaluatie blijkt een sterke afname van vandalisme. Inmiddels heeft De Key een flexibele installatie aangeschaft die wordt ingezet als de situatie dat vereist.</p> <p>De samenwerking met Pluspunt/Ook Zandvoort is gecontinueerd. Het vakantiezoekkamp werd in 2009 door De Key gesponsord. Als tegenprestatie heeft de jeugd een buurtschoonmaak gehouden. In 2010 is deze activiteit verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van het fenomeen "PortiekPortiers". Kinderen uit Zandvoort Noord hebben in 2010 een acht uur durende opleiding gevolgd tot PortiekPortier. Zij gaan nu als gediplomeerde PortiekPortiers de wijk in en om Zandvoort Noord schoner, veiliger, leuker en leefbaarder maken.</p> <p>Er zijn buurtborrels georganiseerd en met kerst is gevraagd aan de diverse buurten om hun eigen kerstfeest te bedenken. De drie beste plannen zijn beloond. Het waren spetterende feesten voor een breed publiek. In 2010 zijn soortelijke activiteiten ontwikkeld waarbij de zelfwerkzaamheid van de huurders is gestimuleerd en beloond. In 2011 ligt het accent op het aangaan van een duurzame relatie met onze huurder en tussen onze huurders onderling.</p>	<p>Uit prestatieafspraken Zandvoort 6.2 Acties leefbaarheid en veiligheid Partijen benomen acties, indien noodzakelijk, voor het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid, stemmen deze acties af en voeren acties uit vanuit eigen verantwoordelijkheid.</p>	
Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)		7
<p>Buurtgerichte aanpak Spaarndammerbuurt Uit de leefbaarheidsmonitor 2011 van Wonen in Amsterdam (WiA) blijkt dat de tevredenheid met de buurt is gestegen tussen 2001 en 2011 van 6,4 naar 7,5.</p> <p>Buurtgerichte aanpak Dapperbuurt Uit de leefbaarheidsmonitor 2011 van Wonen in Amsterdam (WiA) blijkt dat de tevredenheid met de buurt is gestegen tussen 2010 en 2011 van 6,7 naar 7,6.</p> <p>Buurtgerichte aanpak Swammerdambuurt Uit de leefbaarheidsmonitor 2011 van Wonen in Amsterdam (WiA) blijkt dat de tevredenheid met de buurt is gestegen tussen 2001 en 2011 van 6,5 naar 7,3.</p>	<p>Vogelaarwijken/Wijkaanpak In het kader van de wijkaanpak heeft minister Vogelaar in 2007 vijf wijken in Amsterdam aangewezen. De Key heeft bezit in vier van de vijf aandachtswijken: Zuidoost, Noord, West binnen de ring en Nieuw West. In deze wijken bezit De Key in totaal 3.575 verhuureenheden (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 EGKbuurt 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.</p> <p>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). Per wijk worden Buurtuitvoeringsplannen opgesteld.</p> <p>Amsterdam Uit Bouwen aan de stad II 2011t/m2014 Partijen zijn het er over eens dat de Wijkaanpak als methode wordt voortgezet. Doel is de verbetering van de wijken vast te houden en de inspanningen van alle partijen daarop te richten. De doelstelling van gemengde wijken blijft daarbij overeind.</p>	
<p>Vogelaarwijken/Wijkaanpak De Key heeft in de gehele visitatie periode actief geparticipeerd in het opstellen van de</p>	<p>Vogelaarwijken/Wijkaanpak In het kader van de wijkaanpak heeft minister Vogelaar in 2007 vijf wijken in</p>	

<p>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. In de gehele periode 2008-2011 heeft De Key haar bijdrage geleverd aan de wijkaanpak.</p> <p>Nieuw West Bijdrage De Key in 2008 € 197.540.</p> <p>Noord Diverse activiteiten op het gebied van participatie, verkoop woningen, aanstellen beheerder, ondersteuning bewonersactiviteiten, ter beschikking stellen van ruimte voor bewoners initiatieven, aandacht voor bedrijfsronroerendgoed. Bijdrage De Key in 2008 €84.220 en in 2009 € 155.296.</p> <p>De Baarsjes/Bos en Lommer Diverse activiteiten op het gebied van tuinen, uitstraling winkelstraten, invulling schoolgebouw, brandveiligheid, verhuur bedrijfsruimte (tegen sterk gereduceerde huurprijs), ondersteuning bewonersinitiatieven, Bijdrage De Key in 2008 € 758.195 en in 2009 € 1.018.745</p> <p>Zuidoost EGK buurt Diverse activiteiten op het gebied van bewonersparticipatie, ondersteuning bewoners initiatieven op het gebied van computervaardigheden, ruimte beschikbaar gesteld voor voedselbank, aanstelling beheerders, veiligheid door installatie camera's, ondersteuning initiatief 'de voorleesexpress', introductie portiekportiers. Bijdrage De Key in 2008 € 187.200 en in 2009 € 222.029</p>	<p>Amsterdam aangewezen. De Key heeft bezit in vier van de vijf aandachtswijken: Zuidoost, Noord, West binnen de ring en Nieuw West. 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). Per wijk worden Buurtuitvoeringsplannen opgesteld.</p> <p>Amsterdam Uit Bouwen aan de stad II 2011t/m2014 Art 7.35 Partijen zijn het er over eens dat de Wijkaanpak als methode wordt voortgezet. Dat wil zeggen: gebiedsgericht werken, hoge mate van bewonersbetrokkenheid, invloed en activering van bewoners, in coalities en met accent op de thema's leefbaarheid, leren en opgroeien, participatie en armoede. Doel is de verbetering van de wijken vast te houden en de inspanningen van alle partijen daarop te richten. De doelstelling van gemengde wijken blijft daarbij overeind. Partijen willen in het kader van de wijkaanpak de beperktere middelen geconcentreerder inzetten en extra focus aanbrengen in de aanpak. Daarbij gaat het zowel om een scherpere focus op gebieden als een meer thematische focus. Gemeente en corporaties stemmen hun inspanningen wat dat betreft op elkaar af en bundelen per gebied, waarbij nadrukkelijk gekozen kan worden voor een gebiedsgerichte voorkeursaanpak. Ook inhoudelijk streven partijen naar effectieve en vernieuwende samenwerkingsvormen (bijvoorbeeld buurtbeheerbedrijven). De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt door partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien. Onderkend wordt dat het noodzakelijk is daar de komende jaren in te blijven investeren. Tegelijk onderkennen partijen dat de fysieke vernieuwing van deze wijken, gegeven de financiële crisis in een lager tempo worden gerealiseerd. Op onderdelen zal de aanpak ook worden heroverwogen.</p>	
<p>De wijkwens heeft in de verschillende jaren in verschillende wijken plaatsgevonden 2011: IJburg 2010: Oostelijke eilanden</p>		
<p>Portiekportiers Portiekportiers zijn bijvoorbeeld actief in de Spaarndammerbuurt, de K-Buurt in Amsterdam-Zuidoost, de Entrepot buurt en in Zandvoort.</p>		
<p>Diemen Uit prestatieafspraken 3. Wijkgericht werken De Key heeft een beheerder in Diemen, die samen met de bewoners zorgdraagt voor schoon, heel en veilig. 9. Wonen Plus De Key voldoet haar jaarlijkse bijdrage aan Wonen Plus.</p>	<p>Diemen Uit prestatieafspraken 3. Wijkgericht werken De gemeente diemen en Woonstichting De Key zetten zich allebei in voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Hierbij wordt actief samengewerkt. 9. Wonen Plus De Key draagt voor de periode 2009-2011 elk jaar €5000,- bij aan het Wonen Plus Project.</p>	

Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)		7
<p>Leerwerktrajecten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Pand <p>Leerwerkproject samen met het TEC-college in Amsterdam Leerlingen van het TECcollege zijn betrokken bij verschillende fasen van de renovatie van een mutatiewoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cont1rfabriek <p>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. Eind 2009 is besloten de activiteiten van de Cont1rfabriek te staken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jan Maijen School <p>In de Jan Maijen School huurt de Meesteropleiding Coupeur een groot deel van de begane grond. De studentenhuisvesting op de bovenverdiepingen blijft bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Academie van de Stad <p>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. De Key heeft bijvoorbeeld door de Academie van de Stad een onderzoek laten verrichten naar de mogelijke functies van gebouw De Engel als ontmoetingsplaats voor de Czaar Peter Buurt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • JINC <p>JINC is een vereniging die grotendeels wordt gefinancierd door het bedrijfsleven. Ruim 500 bedrijven en instellingen hebben zich (financieel) verbonden aan JINC. Ze stellen hun medewerkers beschikbaar als vrijwilliger, bijvoorbeeld als trainer of als coach.</p> <p>JINC heeft zeven projecten: Bliksemstages, Sollicitatietraining, Ondernemen doe je zo!, WerkWijs (voorheen Training Sociale Vaardigheden), Carrière Coach, ICT KidZZ Academy en TaalTrip. Deze projecten zijn gericht op beroepsoriëntatie en het vergroten van (sociale) vaardigheden die jongeren nodig hebben op de arbeidsmarkt. jaar bereikt.</p> <p>JINC vraagt contributie (de Key draagt 10.000 euro bij) en meedoen aan projecten. De Key organiseert samen met JINC snuffelstages, de taaltrip en sollicitatietrainingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met re-integratiebedrijf • Samenwerking Zone 3 <p>De Key werkt samen met Zone3, bijvoorbeeld voor de tijdelijke inhuur van beheerder. Zone 3 is een sociale onderneming die, met name in en om Amsterdam, op een professionele manier diensten levert aan zowel overheid, profit als non-profit organisaties met als doel duurzame verbetering van de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving en het creëren van kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.</p>	<p>Uit Bouwen aan de Stad 2007-2011</p> <p>Partijen gaan onverkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen</p> <p>Een ongedeelde stad is gebaat bij gedifferentieerde, leefbare en veilige wijken en buurten, waar mensen niet worden uitgesloten en worden ontmoedigd om hun kansen te benutten, maar worden uitgenodigd om aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen. Daar zetten partijen op in. De kracht van de stad wordt niet ontwikkeld door het benadrukken van de uniformiteit van wijken en buurten, maar door het versterken van de diversiteit en potenties van verschillende gebieden. Verschillende woonmilieus maken de stad juist aantrekkelijk, wat niet wegneemt dat veel bewoners homogeniteit in portieken of straten gewenst vinden</p>	
Overige/andere prestaties		-
<i>Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i>		
Matching		
In het kader van matching heeft De Key een lening verstrekt aan collega corporatie Centrada.		
Eindcijfer Presteren naar Opgaven (gemiddelde)		7.2

Presteren naar Vermogen

De corporatie wendt haar vermogen maximaal aan ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

1. De financiële continuïteit.
2. Het financieel beheer.
3. De doelmatigheid.
4. De vermogensinzet.

De eerste drie onderwerpen zijn belangrijk, omdat zij het voortbestaan van de corporatie op korte en langere termijn borgen. De vermogensinzet is echter het belangrijkste criterium in deze, omdat het aangeeft in hoeverre de corporatie in staat is haar financiële mogelijkheden zo maximaal mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties. Om die reden is de verhouding waarin de vier onderwerpen worden meegenomen in de eindbeoordeling als volgt: 20:20:20:40.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en de vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor PnV zo veel mogelijk aangesloten bij al beschikbare gegevens op dit vlak, zoals die door het CFV, het WSW en accountants worden gepresenteerd. Het is daarbij dus niet de bedoeling om de analyse van deze instanties te herhalen, maar wel om deze te gebruiken in het perspectief van het maatschappelijk presteren en verantwoorden van de corporatie.

Presteren naar Vermogen				
Meetpunt	Situatie bij De Key	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1. Financiële continuïteit				
Meetpunt 1.1: De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie		6.8	20%	
Toelichting: Voor de beoordeling of een corporatie in staat is om haar maatschappelijke functie van woningcorporatie op langere termijn te continueren, wordt gebruikgemaakt van de meest recente Oordeelbrief van de minister met daarin het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel van het CFV. Daarnaast mag verwacht worden dat een corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfswaarde en daarvoor ook doelstellingen formuleert. Bronnen hiervoor zijn managementdocumenten, het jaarverslag en accountantsrapportages.				
<i>Ijkpunt 1.1.1: De corporatie heeft een continuïteitsoordeel A.</i>		6.5		
Continuïteitsoordeel	Solvabiliteitsoordeel			
2008: A	2008 : verkregen			
2009: A	2009 : verkregen			
2010: A2	2010 : onthouden in verband met opsplitsing Far West			
2011: A2	2011 : verkregen			
<i>Ijkpunt 1.1.2: De corporatie heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.</i>		7		
De Key waardeert haar bezit op actuele waarde/bedrijfswaarde. In februari 2011 is een herstelplan afgesproken, het herstelplan wordt uitgevoerd. Conform het herstelplan gaan we toe naar een solvabiliteit van minimaal 20%. De doelstelling is het behoud A-status op basis van de eerder genoemde waardering op bedrijfswaarde. Hiermee bouwt De Key voldoende weerstandvermogen op om onvoorziene tegenvallers aan te kunnen. (zie portefeuillestrategie 2011-2020)				
Meetpunt 1.2: De corporatie heeft voldoende middelen		6.5		
Toelichting: Het WSW bepaalt jaarlijks in hoeverre de corporatie kredietwaardig is. Daarnaast zal de corporatie zelf inzichtelijk moeten maken hoe zij de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen kan betalen, al dan niet gebruikmakend van het faciliteringsvolume van het WSW.				
<i>Ijkpunt 1.2.1: De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW.</i>		7		
2008: positief				

2009: positief 2010: positief 2011: positief			
<i>Ijkpunt 1.2.2: De corporatie heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen(deposito's, kredietlijnen en/of faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.</i>	6		
Ja, De Key heeft dit inzichtelijk gemaakt in de volgende documenten: Treasuryjaarplan 2010 Treasuryjaarplan 2011 Treasuryjaarplan 2012 Financieringsplan 2012			
Meetpunt 1.3: De corporatie stuurt op alle kasstromen Toelichting: 1. De corporatie analyseert jaarlijks haar risico's met behulp van scenario's die de financiële effecten op het vermogen weergeven. Dit zijn scenario's voor minimaal de komende vijf jaar waarin de omgevingsrisico's (Europa, BTW enzovoort) op de vermogenspositie en de kasstromen in kaart zijn gebracht voor: • de reguliere activiteiten c.q. diensten van algemeen economisch belang (DAEB)*; • de niet-DAEB-activiteiten; • grondposities (en overige nog niet in exploitatie genomen bezittingen/posities); • de verbindingen. 2. Sturing op kasstromen betekent dat gekeken moet worden naar de samenhang tussen de volgende drie kasstromen: Operationele kasstromen: - Gekeken wordt naar het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ofwel uit puur alleen de exploitatie. - Vanuit deze exploitatie bestaand bezit of operationele kasstroom betaalt de corporatie haar rente; uitgedrukt in een verhoudingsgetal is dat de rentedekkingsgraad. De minimale eis is 1,2, maar gezien de vele toekomstige risico's bestempelt de accountant steeds vaker minimaal 1,3 als safe. - Direct rendement is de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde. Portfoliokasstromen: - De Internal Rate of Return (IRR)** is een rendementsberekening voor te realiseren investeringen die gedifferentieerd wordt naar type vastgoed. - De portefeuille wordt gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en niet tegen historische kostprijs. Voor een goed beeld kijkt men minimaal tien jaar vooruit. Financieringskasstromen: - De investerings-/financieringsratio geeft de mate aan waarin investeringen worden gefinancierd met extern vermogen. - Het maximale vermogen dat de corporatie kan lenen bij het WSW, is 50% van de WOZ-waarde van haar portefeuille.	5.9		
<i>Ijkpunt 1.3.1: De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. De corporaties kan de visitatiecommissie hiermee inzicht geven in de wijze van sturing op het mogelijk verloop van operationele, portfolio en financieringskasstromen.</i>	7		
In Meerjarenbegrotingen (incl. meerjarenonderhoudsbegroting en projectenportefeuillen) worden de effecten van de beleidskeuzes zichtbaar op de operationele, de portfolio en de financieringskasstromen. In de portefeuillestrategie zijn verschillende scenario's opgesteld en is een risicoanalyse gedaan. In document Risicomanagement wordt aangegeven dat deze scenarioanalyse jaarlijks wordt herhaald bij het opstellen van de Kaderbrief.			
<i>Ijkpunt 1.3.2: De corporatie heeft een positief exploitatieresultaat (operationele kasstroom).</i>	7		
2008: ja €248 per vhe 2009: ja €217 per vhe 2010: ja €343 per vhe 2011: ja, €405 per vhe (voorlopig cijfer, wordt definitief bij vaststellen jaarrekening)			
<i>Ijkpunt 1.3.3: De corporatie heeft een rentedekkingsgraad van minimaal 1,3 (operationele kasstroom).</i>	6		
Uit; Cijp 2011 2008: 1,2% 2009: 1,2%			

2010: 1,2% 2011: nog niet bekend, Deze realisatie is conform de minimale eis. Realisatie is exclusief activering in projecten (waardoor er een hogere icr zou ontstaan). In financieringsplan 2012 is een verdere prognose aangegeven die leidt naar een stijging boven de 1,3%.			
<i>Ijkpunt 1.3.4: De corporatie hanteert een direct rendementseis (operationele kasstroom).</i>	4		
De Key heeft een noodzakelijk herstelplan gemaakt, en zich daarbij geconcentreerd op hoofdlijnen van financiering en solvabiliteit. Via de verdere uitwerking van de portefeuillestrategie worden deze kaders nu verder uitgewerkt van deze kaders.			
<i>Ijkpunt 1.3.5: De corporatie hanteert een IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed (portfoliokasstroom).</i>	4		
De Key heeft een noodzakelijk herstelplan gemaakt, en zich daarbij geconcentreerd op hoofdlijnen van financiering en solvabiliteit. Via de verdere uitwerking van de portefeuillestrategie worden deze kaders nu verder uitgewerkt van deze kaders.			
<i>Ijkpunt 1.3.6: De corporatie waardeert de portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal tien jaar vooruit (portfoliokasstroom).</i>	7		
Ja, De Key waardeert haar portefeuille tegen bedrijfswaarde. De levensduur van de complexen is minimaal 10 jaar, tenzij een sloopbesluit is genomen of het gaat om tijdelijke huisvesting (zoals containers).			
<i>Ijkpunt 1.3.7: De corporatie hanteert een investerings-/financieringsratio (financieringskasstroom).</i>	5		
De Key heeft een noodzakelijk herstelplan gemaakt, en zich daarbij geconcentreerd op hoofdlijnen van financiering en solvabiliteit. Via de verdere uitwerking van de portefeuillestrategie worden deze kaders nu verder uitgewerkt van deze kaders.			
<i>Ijkpunt 1.3.8: De corporatie heeft een maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50% (financieringskasstroom).</i>	7		
2008: 20% 2009: 20% 2010: 20% 2011: 25%			
2. Financieel beheer			6.1
Meetpunt 2.1: De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	6.3		
Toelichting: - Het strategisch voorraadbeleid (SVB), de (des)investeringen en alle andere ambities en opgaven worden zo herkenbaar en traceerbaar mogelijk vertaald naar financiële meerjarenramingen. - De berekening van de bedrijfswaarde in het eerste jaar van de raming (eerstejaarscijf) sluit zo goed mogelijk aan op de begrote activiteiten. - Sturen aan de hand van kwartaalrapportages is zinvoller naarmate deze sneller beschikbaar komen na afloop van het kwartaal. Aan de hand van gesprekken en managementdocumenten is dit traject herleidbaar.			
<i>Ijkpunt 2.1.1: De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (inclusief SVB, desinvesteringen enzovoort) in meerjarenramingen van minimaal vijf jaar.</i>	7		
2008: ja, deze is vertaald in de meerjarenbegroting en dPi 2009: ja, deze is vertaald in de meerjarenbegroting en dPi 2010: ja, deze is vertaald in de meerjarenbegroting en dPi 2011: ja, deze is vertaald in de meerjarenbegroting en dPi			
<i>Ijkpunt 2.1.2: De eerstejaarscijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan (begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde).</i>	6.5		
Ja vanaf 2009 is dit het geval.			
<i>Ijkpunt 2.1.3: Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door de raad van commissarissen goedgekeurde bijsturing.</i>	7	20%	
Ja, in 2011 gebeurd en gaat in 2012 weer gebeuren.			
<i>Ijkpunt 2.1.4: Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen één maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee</i>	6		

<i>maanden besproken met de raad van commissarissen.</i>					
In toenemende mate, maar nog niet altijd het geval. Bespreking met RvC mede afhankelijk van vergaderschema.					
<i>Ijkpunt 2.1.5: Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financieel beheer.</i>			6		
2008: ja 2009: ja 2010: ja 2011: ja					
<i>Ijkpunt 2.1.6: De planning is realistisch, waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>			5.5		
2008: nee 2009: nee 2010: ja 2011: ja					
Meetpunt 2.2: De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde			5.9		
<i>Ijkpunt 2.2.1: De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voorvloeiende investeringsbehoefte.</i>			7		
2008: ja voor 10 jaar in de portefeuillestrategie en voor 5 jaar in de MJB en dPi 2009: ja voor 10 jaar in de portefeuillestrategie en voor 5 jaar in de MJB en dPi 2010: ja voor 10 jaar in de portefeuillestrategie en voor 5 jaar in de MJB en dPi 2011: ja voor 10 jaar in de portefeuillestrategie en voor 5 jaar in de MJB en dPi					
<i>Ijkpunt 2.2.2: De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>			5.5		
In het verleden was de financieringsbehoefte groter dan de som van de beschikbare middelen conform WSW methodiek. In 2010 en 2011 is het investeringsniveau aangepast. Conform dit nieuwe investeringsplan wordt een financieringsplan uitgewerkt.					
<i>Ijkpunt 2.2.3: Er is een actueel, door de raad van commissarissen goedgekeurd, treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten.</i>			5.5		
Ja					
<i>Ijkpunt 2.2.4: Er is een treasuryjaarplan.</i>			5.5		
Ja					
3. Doelmatigheid					5.8
Meetpunt 3.1: De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie			5.8		
Toelichting: Op basis van managementdocumenten en de Corporatie in Perspectief (CIP)-rapportage kan een beeld worden verkregen van de mate van efficiency van de corporatie in relatie tot haar eigen doelstellingen en referentiegroepen. Gekeken wordt naar de absolute hoogte, de ontwikkeling van de indicatoren en de motivatie met betrekking tot afwijkingen en de wijze van bijsturing.					
<i>Ijkpunt 3.1.1: De corporaties heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie en streeft deze aantoonbaar na.</i>			6		
Ja, In het Reorganisatieplan van 2011 zijn deze doelstellingen geformuleerd en inmiddels ook grotendeels gerealiseerd.					
<i>Ijkpunt 3.1.2: De corporatie onderneemt actie, indien er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie)doelstellingen.</i>			7		
Ja					
<i>Ijkpunt 3.1.3: De volgende CIP-indicatoren zijn gelijk aan of lager dan de referentiegroepen, dan wel de corporatie kan de visitatiecommissie aannemelijk maken waarom de scores afwijken: netto bedrijfslasten per vhe, ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen vier jaar, aantal vhe per fte en personeelskosten per fte.</i>			4,5		
Netto bedrijfslasten per vhe (uit CIP-analyse 2011)					
	De Key	Referentiegroep			
Verslagjaar 2008	1.378	1.572			
Verslagjaar 2009	1.660	1.562			
Verslagjaar 2010	1.553	1.478			20%

Verslagjaar 2011	1438 (voorlopig)	Nog onbekend			
Ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CiP)					
Toename periode 2008-2011: 2009 werd gekenmerkt door een bewuste verhoging van de kosten door de invulling van de maatschappelijke ontwikkeling en leefbaarheid. De Key: De stijging van de netto bedrijfslasten per vhe was een van de redenen om in te grijpen en te reorganiseren. De doelstelling is aansluiting bij de referentiegroep en de ambities is om er onder te komen.					
Aantal vhe per fte (CiP uit jaarrapportages)					
	De Key		Referentiegroep		
2008	84		86		
2009	73		79		
2010	87		80		
2011	94				
De daling van het aantal vhe per fte was een van de redenen om in te grijpen en te reorganiseren. De doelstelling is aansluiting bij de referentiegroep en de ambities is om er onder te komen.					
Personeelskosten per fte (CiP uit jaarrapportages)					
	De Key		Referentiegroep		
2008	87.826		66.630		
2009	63.531		61.045		
2010	69.600		62.767		
2011	69.000 (voorlopig cijfer)		Nog onbekend		
Van 2008 naar 2009 zijn de uitzendkrachten uit de tellingen gehaald conform CFV methodiek. Daarnaast heeft De Key een premievrijpensioenregeling. Inmiddels is met collegacorporaties uit de referentie groep benchmarking opgezet.					
4. Vermogensinzet					6,7
Meetpunt 4.1: De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in			6	40%	
Toelichting: De corporatie kan de visie onderbouwen door bijvoorbeeld gebruik te maken van technieken, zoals de transparantiemethodiek of maatschappelijke kosten-batenanalyses, waarmee een afweging gemaakt kan worden met betrekking tot het maatschappelijke rendement bij de inzet van haar middelen. Hierdoor kan de corporatie komen tot expliciete, beleidsmatige keuzes voor onrendabele investeringen (zoals op het gebied van wijkontwikkeling, huuraanpassing, veiligheid enzovoort), omdat men daar maatschappelijk rendement mee beoogt.					
<i>Ijkpunt 4.1.1: De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>			6		
Ja, onze middelen worden ingezet ten dienste van de volkshuisvesting, Onze kerntaak, het beschikbaar hebben en houden van woningen voor de doelgroep, op onderhoud, leefbaarheid en op schoon, heel en veilig. Dit is vastgelegd in het strategisch beleidsplan en de portefeuillestrategie. Onze uitgaven zijn primair gericht op woningen en/of complexen.					
Meetpunt 4.2: De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen			7		
Toelichting: Mogelijkheden om het vermogen te verruimen kan de corporatie zoeken in: extra financieringsruimte, beschikbare risicobuffers of reserves, - extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop, inkoop, efficiency werkapparaat, samenwerking, alternatieve financieringen, optimaliseren inkomsten uit verkopen, rendement projectontwikkeling complexgewijze van verkoop bezit niet aan kerntaak gerelateerd enzovoort.					
<i>Ijkpunt 4.2.1: De corporatie heeft visie op en berekende doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten.</i>			7		
In de afgelopen jaren heeft De Key uitgebreid extra financieringsruimte gezocht. De risicobuffers zijn door de ontwikkelingen in de afgelopen jaren opgedroogd. Al jaren wordt extra verdienpotentie benut door huurharmonisatie, verkoop en samenwerking (bijv. in Projectontwikkeling, Far West, Collectieve Herverzekeringsmaatschappij en VvE Beheer Amsterdam). De Key beschikt over alternatieve financiering. Bezit dat niet past bij de kerntaak wordt zo mogelijk afgestoten (bijv. Foodplaza). In het Financieringsplan wordt de financiering verder uitgewerkt.					

Meetpunt 4.3: De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties Toelichting: Als er sprake is van overmaat, dient een corporatie plannen te maken voor de inzet van middelen. Indien er een ondermaat aan middelen is geconstateerd (B-oordeel), dient een corporatie plannen te maken voor de verruiming van de investeringscapaciteit. De corporatie kan ook beredeneren waarom zij vindt dat er sprake is van een evenwicht.	6,7		
<i>Ilkpunt 4.3.1: De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie.</i>	6,7		
Ja, dit is ons strategisch beleidsplan en onze Portefeuillestrategie. Uitgangspunt bij de uitvoering is het behoud van de A status. Op deze wijze garanderen wij op langere termijn continuïteit om onze doelstellingen te kunnen blijven realiseren.			
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)			6,3

Governance

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimatie. Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de VTW-criteria en de Governancecode. Bij de externe legitimatie beoordeelt de commissie het belanghebbendenmanagement.

Voor alle onderdelen geldt dat de corporatie dit zo veel mogelijk aan toont aan de hand van managementdocumenten, verslagen van vergaderingen van de raad van commissarissen, van bijeenkomsten met belanghebbenden, relevante omgevingsrapporten en/of de verwerking daarvan in eigen documenten.

Verder geldt dat de corporatie een en ander aantoonbaar, beredeneerd moet kunnen verantwoorden in de visitatiegesprekken.

NB. Waar in de tekst gesproken wordt over de corporatie wordt zowel de raad van commissarissen als de directie/bestuurder bedoeld als verantwoordelijken voor de gehele organisatie.

Governance				
Meetpunt	Situatie bij De Key	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1. Besturing				6,7
Plan				
De corporatie heeft kennis van en een visie op relevante omgevingsontwikkelingen (inclusief kansen en bedreigingen), risico's (risicoverkenning), de opgaven en de eigen sterkten en zwakten en maakt op basis hiervan een realistische vertaling van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten die kunnen worden gemonitord. Bij de planvorming betreft zij actief de belanghebbenden en draagt zorg voor een gedeelde visie in de gehele corporatie.				
Meetpunt 1.1: De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (inclusief risicomanagement).		6,5		
Toelichting: Het betreft hier niet alleen de opgaven, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken, maar ook alle andere afspraken en overeenkomsten met relevante belanghebbenden. Actief betrekken betekent, behalve jaarlijks de resultaten terugkoppelen, vooral ook het voorafgaand aan het opstellen van de plannen input ophalen bij de relevante belanghebbenden. Van belang is dat de raad van commissarissen ook betrokken is bij de visie en planvorming. Dit alles blijkt uit beschikbare managementdocumenten, verslagen van bijeenkomsten met belanghebbenden en van de raad van commissarissen en van het bestuur, evenals gesprekken met betrokkenen.				
<i>Ijkpunt 1.1.1: De corporatie beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven.</i>		6,5		
Belangrijkste document in dit kader zijn de afspraken in Bouwen aan de Stad. Voor het Strategisch Beleidsplan en de portefeuillestrategie. maar ook diverse beleidsnotities, begroting en jaarplan zijn deze en andere opgaven als input gebruikt.			33%	
<i>Ijkpunt 1.1.2: De corporatie betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>		7		
Er wordt regelmatig met belanghebbenden overlegd, waaronder reguliere overleggen met bestuurders van stadsdelen, centrale stad en maatschappelijke organisaties. In de persoonlijke rapportages van de bestuurder is tevens terug te vinden met welke belanghebbenden is gesproken en over welke onderwerpen. Adviesraad De Bouwmaatschappij wordt betrokken bij strategievorming, door middel van bijeenkomsten en het uitbrengen van adviezen. Belanghebbendenbijeenkomsten: 2007/2008: In traject om te komen tot de strategie Stad in Beweging gesprekken gevoerd met vele partijen en belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. 2008: symposium belanghebbenden (ca. 150) in het kader van het 140-jarig bestaan; presentatie van en discussie over strategiedocument Stad in Beweging. 2009: symposium Corporaties als redder van Nederland, hoezo? met bijna 200 aanwezigen, inclusief minister Van der Laan van WWI. 2009: stakeholderdialoog over maatschappelijke ontwikkeling, gebaseerd op Stad in beweging en ondernemingsplan Maatschappelijk Vastgoed, waarbij ruim 30 bestuurders uit zorg, onderwijs, welzijn en overheid aanwezig waren. Uitkomsten verwerkt in (concept) Meerjarenbeleidsplan 2010 – 2015 (niet vastgesteld). 2010: kennisbijeenkomst Collectief particulier Opdrachtgeverschap bestaande bouw 2010: wijkwensen huurders				

2011: bijeenkomsten met belanghebbenden waarin partijen ons vertellen waar zij goed in zijn, wij vertellen het verhaal van De Key en wij nodigen uit tot het maken van een gezamenlijke agenda. Jaarlijks themabijeenkomsten met alle bewonerscommissies.			
<i>Ijkpunt 1.1.3: De corporatie laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>	7		
De Key laat sinds 2007 maandelijks onderzoek doen naar klanttevredenheid door een extern bureau (USP). De uitkomsten van dit onderzoek zijn een terugkerend onderdeel van de kwartaalrapportage. De Key neemt deel aan de Woonbench, een benchmark-onderzoek van wooncorporaties. Woonbench biedt individuele resultaten op klantoordeel (rapporten 2008 en 2010), medewerkeroordeel, maatschappelijk oordeel (door stakeholders) en financiële en operationele indicatoren. De Key heeft in 2010 voor haar vestiging Zandvoort meegedaan aan het KWH-huurlabel en dit label in 2011 behaald. T.b.v. opstellen van het participatiebeleid zijn onderzoeken gebruikt die in het kader van het behalen van het KWH-participatielabel zijn uitgevoerd. Klantenpanel en enquêtes t.b.v. verbetering bewonersblad.			
<i>Ijkpunt 1.1.4: De corporatie heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem waarin de vertaling van de missie/visie en de invloed van relevante omgevingsvariabelen en risico's naar jaarlijkse strategische plannen is opgenomen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand (afhankelijk van de noodzakelijke sturing).</i>	6		
Om structuur te geven aan het proces van beleidsvorming, sturing, verantwoording heeft De Key een Beleids- Planning en Controlcyclus (Document BPC-cyclus). Het strategisch deel van de BPC-cyclus concentreert zich op het meerjarenbeleid. Het strategische deel van de BPC-cyclus bestaat uit de Missie, de Visie en de Ondernemingsstrategie (meerjarendoelstellingen, meerjarenbeleidsplan en de meerjarenraming). Het tactische niveau in onze BPC-cyclus heeft een horizon van één jaar. De onderdelen van het tactisch niveau <u>intern</u> zijn: de Kaderbrief, de Begroting en het Jaarplan. De onderdelen van het tactisch niveau <u>extern</u> zijn: de Meerjarenbegroting, het Volkshuisvestingsverslag, de Jaarrekening. Het operationele deel van onze BPC-cyclus heeft betrekking op de besturing, monitoring en verantwoording van onze activiteiten gedurende het jaar. Periodieke monitoring en rapportering: - (Meerjaren)Begroting - Halfjaarrapportages - Kwartaalrapportages - Maandrapportages - Projectrapportage - Treasuryrapportage - Organisatierapportages (fte, ziekteverzuim) - Rapportage per bedrijfs onderdeel			
<i>Ijkpunt 1.1.5: De corporatie brengt op gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>	6		
Document Risicomanagement Omgevingsanalyse bij opstellen strategieplannen Risicoverkenning 2009 Notitie financiële situatie 2010 DV 131-2010 Intern risico beheersings/control systeem Management-letter + opvolging Investeringsvoorstellen worden voorzien van een risicoanalyse De Key ziet risicomanagement als een vast onderdeel van het reguliere kader van de BPC-cyclus en projectbeheersing. Gehanteerde instrumenten van interne risicobeheersing en controlsysteem: - Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie. - Een integriteitcode. - Kwaliteitszorg.			

<ul style="list-style-type: none"> - Handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures. - Een systeem van periodieke monitoring en rapportering. <p>De Key is actief om het interne risicobeheersings- en controlesysteem verder in te richten en te verbeteren. Dit gebeurt onder andere door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementeren van de Beleids-, Planning- en Controlcyclus. • Implementeren van het Handboek (her) ontwikkeling. • Implementeren van de "Teknoprocedure Woonstichting De Key". • Implementeren van het Investeringsstatuut en het Investeringscomité, het Treasurystatuut en Verbindingsstatuut. • Inrichten, verbeteren en vastleggen van processen en procedures. • Inrichten van de auditfunctie, vastleggen auditbeleid en uitvoeren van interne audits. <p>Er is een notitie Risicomanagement bij De Key waarin verder wordt gegaan op de strategische risicoverkenning uit 2009 en dat een kader biedt voor verdere invulling van het risicomanagement en het beleid op dit gebied. Geïventariseerd is wat de huidige stand van zaken is en welke acties nog nodig zijn.</p> <p><i>Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen</i></p> <p>De Key heeft in 2010 middels jaarplannen per bedrijfs onderdeel en de begroting haar doelstellingen voor het komend jaar vastgelegd. De risico's die mogelijk invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen worden vastgelegd in voortgangsrapportages per bedrijfs onderdeel aan de directie van De Key. In 2010 is bij de tweede kwartaalrapportage een overzicht gegeven van de voortgang van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Deze rapportage is besproken met de Raad van Commissarissen.</p>			
<i>Ijkpunt 1.1.6: De corporatie werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde en gedeelde visie.</i>	7		
<p>Strategie en beleidsplannen Vertaling naar (meer)jaarplannen Projectenkader Meerjarenbegroting</p> <p>Jaarlijks vindt een strategiebijeenkomst plaats met de RvC. Tevens heeft de afgelopen periode veelvuldig overleg over de visie plaatsgevonden. Missie en visie zijn vastgelegd in strategische meerjarenbeleidsplannen, die worden besproken met en goedgekeurd door de RvC. Daarnaast worden strategisch belangrijke plannen, zoals de Portefeuillestrategie, inclusief huur- en verkoopbeleid, voorgelegd en wordt samen met de begroting het jaarplan voor het komende jaar goedgekeurd door de RvC.</p>			
<i>Ijkpunt 1.1.7: De corporatie laat de plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>	6		
<p>Jaarplannen en meerjarenplannen worden evenals (meerjaren)begroting voorgelegd aan de RvC. Portefeuillestrategie tot 2020 is uitgebreid besproken en goedgekeurd. Projectenoverzichten en plannen.</p>			
Check			
<p>Meetpunt 1.2: De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren</p> <p>Toelichting: Bij de vertaling van de plannen van strategisch naar tactisch en operationeel gaat het erom dat dit zodanig SMART gebeurt dat de behaalde resultaten op de operationele doelstellingen ook weer herleid kunnen worden tot de tactische en strategische doelen. Getracht wordt inzicht te verkrijgen in de consistente en duidelijke manier waarop de organisatie haar doelen en prestaties weergeeft en dus kan monitoren.</p>	6,5		
<i>Ijkpunt 1.2.1: De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op de gedeelde visie, het strategisch plan en het jaarplan en dat de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk maakt. De corporatie heeft de voorgenomen prestaties vertaald naar meetbare eenheden (die aansluiten bij de doelen) en kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten. De periode van monitoren vertoont daarbij een relatie met de mate van risico's voor de corporatie.</i>	6		
Rapportages: maand, kwartaal, half jaar en jaar. Daarnaast worden evaluaties gemaakt over: projecten, verkoop, aankoopbevorderende maatregelen, buurtaanpakken (bijvoorbeeld Spaarndammerbuurt monitor 2007 DV 38-2008)			
<p>Meetpunt 1.3: De corporatie verantwoordt het presteren (inclusief de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie</p> <p>Toelichting: De voorgenomen én gerealiseerde prestaties staan in samenhang vermeld in het goed leesbare, transparante jaarverslag, waarbij ook de afwijkingen worden toegelicht / verantwoord.</p>	7		

De Key publiceert jaarlijks haar Jaarverslag (volkshuisvestingsverslag en jaarrekening). In 2008 tevens de publicatie (populair jaarverslag) Op stap met De Key met inspirerende plekken en hoogtepunten uit 2008.			
Act			
Meetpunt 1.4: De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij	7		
<i>Ijkpunt 1.4.1: De corporatie kan overtuigend aantonen dat, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, er bijsturing heeft plaats gevonden. Dit geldt voor zowel de meerjarenstrategie als de jaarlijkse plannen.</i>	7		
De Key heeft de afgelopen jaren intensief bijgestuurd. In 2009 heeft de Raad van Commissarissen besloten het expansieve meerjaren beleidsplan niet te agenderen. Vervolgens is een fase van koerswijziging ingegaan, waarbij De Key zich niet langer richt op expansie, maar een sterkere focus aanbrengt op haar volkshuisvestelijke taak, met nadruk op gebiedsgericht werken en bouwen met een sociale doelstelling. Met deze ombuigingen is een fundamentele beleidswijziging voor De Key aangebracht: Strategisch Beleidsplan 2010 – 2014. De nieuwe koers is tevens vastgelegd in de portefeuillestrategie tot 2020 (door middel van de RIGO-beleidsachtbaan) en de daarbij behorende thematische beleidsveleden. Het heeft niet alleen geleid tot een hoog volume aan afboekingen, het temporiseren van (commerciële) ontwikkelingsprojecten, maar ook een herijking van de projectenportefeuille (DV 28/2010 (koersvoorstellen projecten), DV 36/2011 Projectenkader). Hiertoe zijn o.a. ‘projectenbijbels’ opgesteld met koersuitwerkingen en projecten ingedeeld in de categorieën groen, grijs en rood. Ook op het gebied van maatschappelijke projecten heeft een bijsturing plaatsgevonden. Het bedrijfsonderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling is opgeheven en de projecten en activiteiten zijn getoetst aan de nieuwe koers en in aantal teruggebracht. 2011: opnieuw bijsturing (DV 14/2011 meerjarenbegroting): aangepaste meerjarenbegroting, opnieuw herijking projectenportefeuille en reorganisatie. 2011: vanwege marktsituatie besluit beëindiging samenwerking Far West en herverdeling bezit onder de deelnemende corporaties.			
<i>Ijkpunt 1.4.2: Bij onvoldoende presteren wordt een verbeterprogramma opgesteld en actief gecommuniceerd met betrokken belanghebbenden.</i>	7		
Zie hierboven. Reorganisatieplan (kwalitatief en kwantitatief) Bijgestelde strategie Herijking projectenportefeuille Herijking maatschappelijke projecten Actieve communicatie: intensief gesproken met en brieven naar belanghebbenden (maatschappelijke) projecten (o.a. scholen), gemeenten, maatschappelijke organisaties, WSW, CFV, Ministerie, regulier bestuurlijk overleg, met OR, medewerkers, Arcade, bewoners, stadsdelen en de Centrale Stad.			
<i>Ijkpunt 1.4.3: Belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van de prestaties of ingrijpende bijstellingen worden adequaat geïnformeerd.</i>	7		
Het is gebruikelijk intensief te communiceren met betrokken belanghebbenden. Bijvoorbeeld bij de opheffing van Maatschappelijke Ontwikkeling en het temporiseren/stopzetten maatschappelijke projecten: gesprekken met en brieven aan belanghebbenden. Tevens intensieve gesprekken met stadsdelen en de Centrale Stad, bewoners over de beëindiging van Far West. Overleg en correspondentie over projecten in het kader van herijking van de projectenportefeuille met aannemers, gemeenten (o.a Haarlem), bewoners.			
<i>Ijkpunt 1.4.4: De genomen besluiten worden regelmatig door bestuurder en raad van commissarissen gemonitord en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af.</i>	7		
Via rapportages wordt gemonitord en verantwoording afgelegd Daarnaast informeert de bestuurder de raad mededelingen in RvC vergaderingen en zo nodig middels tussentijdse mails. Ook via besluiten- en actielijst wordt de voortgang gevolgd.			
2. Intern toezicht			6,6
Functioneren RvC			
Meetpunt 2.1: Open cultuur	7		
Toelichting: Een goed functionerende raad van commissarissen kent een cultuur waar ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Hierdoor kunnen			

kritische vragen gesteld worden en eventueel verschillen van mening op tafel komen en grondig besproken. Dit leidt tot een betere besluitvorming (bron: VTW)		33%	
<i>Ijkpunt 2.1.1: Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad van commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.</i>	7		
Dit blijkt uit de verslagen.			
Meetpunt 2.2: Zelfreflectie Toelichting: De raad van commissarissen geeft blijk van kritische zelfreflectie over het eigen functioneren. Dit wordt gecheckt door de visitatiecommissie aan de hand van documenten en gesprekken met betrokkenen.	6,5		
<i>Ijkpunt 2.2.1: Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats en één keer per twee jaar gebeurt dat onder begeleiding van een externe.</i>	6		
2007: december 2007 2008: december 2008 2009: november 2009 2010: april 2010 2011: december 2011 Jaarlijkse zelfevaluatie binnen de RvC. Deze wordt voorbereid door gesprekken van voorzitter en vicevoorzitter met de individuele leden van de raad en een gesprek met de bestuurder. In achterliggende periode ook zelfreflectie en externe evaluatie in het kader van IFO-rapport en onderzoeken forensisch accountant. Uit jaarverslag RvC 2010: De Raad van Commissarissen heeft eind 2009 en ook in 2010 een kritische zelfreflectie doorgemaakt over haar functioneren en de invulling van haar toezichhoudende rol. In september 2009 heeft de Raad van Commissarissen opdracht gegeven aan een extern bureau om de bestuurlijke aspecten van het functioneren van de algemeen directeur- bestuurder van De Key te onderzoeken en te bezien of de Raad in de gelegenheid was om haar rol als toezichthouder naar behoren te vervullen. Niet alleen vraagstukken als 'zijn wij goed geïnformeerd', maar ook 'hebben wij de juiste vragen gesteld' en 'hebben wij erop toegezien dat de organisatie voldoende strategische kaders had' en 'waren er voldoende checks en balances en genoeg (onderling) kritisch vermogen' waren belangrijke thema's. In meerdere sessies heeft de Raad over de invulling van haar toezichhoudende rol gesproken en zijn de verbeterpunten benoemd voor de Raad als geheel.			
<i>Ijkpunt 2.2.2: De raad van commissarissen is actief betrokken bij het onderwerp integriteit. Jaarlijks is integriteit en belangenverstrengeling onderwerp van gesprek tussen de raad van commissarissen en bestuur, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>	7		
Komt regelmatig aan de orde, als apart agendapunt of in het kader van andere onderwerpen. In 2010 is integriteitsbeleid besproken met de huurderscommissarissen en aangepast. In 2011 is het uitgebreid besproken en vastgesteld. Binnen de RvC hebben de 2 huurderscommissarissen dit onderwerp als aandachtspunt. Zij zijn tevens betrokken geweest bij de voorbereiding van het beleid. Nevenfuncties worden gemeld. Bij enkele commissarissen kan vanwege beroep of nevenfuncties sprake zijn van belangenverstrengeling in de zin van de Aedes-code. Afgesproken is dat indien nodig verschoning plaatsvindt. Dit komt incidenteel voor (o.a. 2009). Belangenverstrengeling is expliciet opgenomen in laatste versie van reglementen bestuur en directie. Goedgekeurd door RvC (december 2011).			
Meetpunt 2.3: Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord Toelichting: De raad van commissarissen is primair toezichthouder en treedt op als werkgever van de bestuurder. De raad van commissarissen geeft invulling aan de adviesrol die past bij de kenmerken van de corporatie en de bestuurder, met dien verstande dat er geen sprake kan zijn van een functie als adviseur in letterlijke zin maar meer een functie als klankbord voor de bestuurder. De raad van commissarissen houdt de rollen scherp in de gaten en bewaart voldoende afstand. De raad van commissarissen is kwalitatief voldoende toegerust om evenwichtig toezicht te houden op het bestuur. De relatie tussen de raad van commissarissen en bestuurder is voldoende zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. De raad van commissarissen heeft zelfstandig toegang tot de OR, het managementteam en de controller om geïnformeerd te worden ten behoeve van haar toezichtfunctie. De raad van commissarissen beoordeelt periodiek of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie en spreekt prestatienormen af met de bestuurder.	7		
<i>Ijkpunt 2.3.1: Er is een effectieve toezichtrelatie tussen de RvC en de bestuurder.</i>	7		
De rollen zijn vastgelegd in statuten en reglementen en worden in de praktijk toegepast en nageleefd. De samenstelling van de raad is aan de orde geweest in het kader			

van de reorganisatie en de aangepaste governancecode. De voorzitter van de raad en bestuurder hebben om de RvC-vergaderingen voor te bereiden een voorgesprek. Tevens is er indien nodig tussentijds contact. De bestuurder is aanwezig bij de vergaderingen van de RvC-commissies. Er zijn afspraken gemaakt over mandatering; recent is dit voor projecten verder uitgewerkt.		
<i>Ijkpunt 2.3.2: De RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>	7	
RvC overlegt minimaal een maal per jaar met de OR. De controller (voorheen de directeur Financiën) is aanwezig bij de vergaderingen van de RvC. Bij de vergaderingen van de RvC-commissies zijn de verantwoordelijke directeuren en eventueel andere medewerkers aanwezig. De huurderscommissarissen overleggen 2 maal per jaar met Huurderskoepel Arcade. Minimaal eenmaal per jaar zijn de directieleden aanwezig bij de RvC-vergaderingen, evenals bij de gezamenlijke excursie. Incidenteel worden externen uitgenodigd bij de RvC vergaderingen (recent Jan van der Moolen en Johan Conijn). De accountant is in elk geval bij bespreking van de jaarrekening aanwezig. De Raad vergadert eenmaal per jaar met de Bouwmaatschappij en ontvangt de adviezen van deze adviesraad.		
<i>Ijkpunt 2.3.3: De RvC beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie.</i>	7	
2007: beoordeling op basis vooraf gemaakte prestatieafspraken 2008: beoordeling op basis vooraf gemaakte prestatieafspraken 2009: tussentijdse beoordeling functioneren bestuurder, leidend tot vertrek 2010: interim bestuurder (geselecteerd op basis van competenties passend bij de opgave op dat moment) 2011: beoordeling nieuwe bestuurder		
Meetpunt 2.4: Samenstelling van de raad van commissarissen Toelichting: De samenstelling van de raad van commissarissen wordt bepaald aan de hand van een algemeen profiel, waarin de kennisgebieden/deskundigheden die in ieder geval in de raad aanwezig moeten zijn volgens de Code, worden benoemd. Daarnaast worden noodzakelijke kennis- en ervaringsgebieden afgeleid van de missie en het taakveld van de corporatie. Voor een goed functionerende raad van commissarissen als team is het ook wenselijk dat een raad van commissarissen is samengesteld uit personen met diverse achtergronden (seks, leeftijd, beroepsgroepen, etnische afkomst, persoonlijke stijl) (bron: VTW).	7	
<i>Ijkpunt 2.4.1: De raad van commissarissen werft actief nieuwe leden buiten de eigen kring (bijvoorbeeld door het plaatsen van advertenties of door het inschakelen van een W&S-bureau). De raad van commissarissen heeft hiervoor een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie. De daadwerkelijke samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de profielschets.</i>	7	
Voor de werving van nieuwe commissarissen is de afgelopen jaren gebruik gemaakt van diverse bureaus (Public Spirit, Atrivé, Nationaal Register en bij de laatste 2 wervingen is zowel door Arcade voor de huurderscommissaris, als door De Key voor de financieel expert gebruik gemaakt van Maes&Lunau). Er is geadverteerd in landelijke dagbladen. De uitkomst van deze wervingen is dat daadwerkelijk blijkt dat 'onbekende' commissarissen van buiten de eigen netwerken zijn aangetreden. Bij de werving wordt een profiel opgesteld op basis van de profielschets. De daadwerkelijke samenstelling voldoet aan de profielschets, die in de loop van de jaren enkele malen is geactualiseerd.		
Toetsingskader		
Meetpunt 2.5: De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) Toelichting: Het toetsingskader omvat alle eisen, criteria, minimale ijkpunten waaraan de raad van commissarissen alle (jaar) plannen, investeringsbeslissingen, verbindingen enzovoort toetst. Beschreven is wat de raad toetst en op basis waar- van (criteria, minimale ijkpunten). Dit toetsingskader heeft een duidelijke relatie met de missie, visie van de corporatie en de afspraken met belanghebbenden. Het toetsingskader wordt periodiek geactualiseerd op basis van grote ex-terne veranderingen (Europa, recessie enzovoort). De raad van commissarissen laat systematisch risico's in kaart brengen met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en projectontwikkeling en bespreekt/beoordeelt deze en toetst aan het vastgestelde kader. Het toetsingskader omvat in principe de volgende onderdelen: strategische visie/ondernemingsplan, strategisch voorraadbeleid, meerjareninvesteringsplan, jaarplan en (meerjaren)begroting, treasury en financieringsstatuut, risicobeheersingssysteem, belanghebbendendefinities en omgang/afspraken, en prestatieafspraken met gemeente(n).	6	
<i>Ijkpunt 2.5.1: De raad van commissarissen kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader. Dit kader is beschreven en wordt daadwerkelijk gehanteerd. Dit toetsingskader past bij de visie en strategie van de corporatie.</i>	6	
Uit jaarverslag RvC 2010: In de statuten, het reglement van de Raad van Commissarissen en het bestuurs- en directiestatuut staan de kaders en werkwijze geformuleerd. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van De Key. Daarnaast zijn er het strategisch beleidsplan en diverse financiële statuten, zoals het investeringsstatuut, het treasurystatuut		

en verbindingsstatuut. Tevens maken onderdeel uit van het toetsingskader: het BBSH, jaarplan 2010, meerjarenbeleidsplan en (meerjaren)begroting.			
In 2011 zijn de kaders vastgesteld omtrent besluitvorming bij wijzigingen (zowel financieel als programma-inhoudelijk) in de projecten nadat besluitvorming over het investeringsvoorstel heeft plaatsgevonden. Tevens is de Portefeuillestrategie 2011-2020 vastgesteld en daarmee tevens het huurbeleid en het verkoopbeleid. DV 36-2011 vormt het toetsingskader voor de projectenportefeuille.			
<i>Ijkpunt 2.5.2: Uit de agenda en verslagen van de raad van commissarissen blijkt dat regelmatig expliciete risicoanalyses met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en/of projectontwikkeling worden besproken en getoetst aan het vastgestelde toetsingskader.</i>	6		
Individuele projecten die ter besluitvorming aan de RvC worden aangeboden zijn voorzien van een risicoanalyse. Far West is een grote verbinding; deze is regelmatig aan de orde in de RvC-vergaderingen. In 2011 is een Evaluatie verbindingen opgesteld (DV 70-2011) en aan de orde geweest in de RvC. De raad is intensief betrokken geweest bij de herijking van de projectenportefeuille. Notitie Gevoeligheidsanalyse risico's MJB 2011 – 2015 met scenario's waarin de financiële risico's in beeld zijn gebracht.			
Governancecode			
Meetpunt 2.6: De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt Toelichting: De beoordeling van de Governancecode gaat over de mate waarin de Code wordt toegepast en de motivatie waarmee afwijkingen worden gemotiveerd. Aan de corporatie wordt gevraagd een checklist die is geordend op basis van de Governancecode, naar eer en geweten in te vullen. De checklist is in deze handleiding opgenomen. De commissie oordeelt op basis van de checklist en de gesprekken hierover.	7		
<i>Ijkpunt 2.6.1: De corporatie heeft, blijvend uit de invulling van de (VTW-) checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken, de Governancecode volledig toegepast c.q. in relevante gevallen uit-gelegd waarom daarvan is afgeweken. Afwijkingen van de Code worden toegelicht in het jaarverslag en op de website.</i>	7		
De Key onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en volgt de daarin opgenomen principes en uitwerkingen. Voor enkele onderwerpen geldt dat De Key hieraan niet voldoet: <ul style="list-style-type: none"> De maatschappelijke verantwoording is bij De Key geregeld via bijeenkomsten met belanghouders, de huurdersorganisaties en via adviesraad De Bouwmaatschappij. Alleen met deze laatste vindt jaarlijks een gezamenlijke vergadering met de voltallige Raad van Commissarissen en directie plaats. Over de adviezen van De Bouwmaatschappij vindt meerdere malen per jaar overleg plaats tussen de directie en de vertegenwoordigers van De Bouwmaatschappij. Naar aanleiding van vragen van de Bouwmaatschappij wordt onderzocht of de adviesraad kan functioneren naar de bedoeling van de code. Deze werkwijze is een voortzetting van vorige jaren. In de aangepaste Governancecode (met ingang van juli 2011) is dit principe en de uitwerking ervan aangepast. Het is daarmee geen punt meer waarop De Key afwijkt van de code. Op het punt van een benoemingstermijn van vier jaar voor de bestuurder is bij benoeming van de nieuwe bestuurder gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie na acht jaar. 			
<i>Ijkpunt 2.6.2: De corporatie hanteert eveneens de honoreringscode voor de raad van commissarissen en de beloningscode voor bestuurders.</i>	7		
De Key hanteert beide beloningscodes. N.a.v. nieuwe honoreringscode commissarissen is met ingang van 2011 de honorering aangepast (verlaagd) en heeft bovendien aan het eind van het jaar een verrekening (vanwege ZVW-premie) plaatsgevonden. De beloning van de met ingang van 1 januari 2011 aangestelde bestuurder voldoet aan de beloningscode voor bestuurders. De beloning van de interim bestuurder (2010) is tussentijds aangepast na inwerkingtreding van de beloningscode voor bestuurders.			
3. Externe legitimatie			6,2
Meetpunt 3.1: Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden Toelichting: De visitatiecommissie beoordeelt op basis van documenten én gesprekken de wijze waarop de corporatie omgaat met haar belanghebbenden: in welke mate wordt aan hen verantwoording af-gelegd, met hen overlegd, is er sprake van een dialoog of eenrichtingverkeer en kunnen de belanghebbenden het beleid ook daadwerkelijk beïnvloeden? Dit wordt beoordeeld op twee punten: - Wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan belanghebbendenmanagement?	6,2		

- Vindt er huurdersoverleg plaats conform de Overlegwet en worden bewoners betrokken bij beleid en beheer?		33%	
<i>Ijkpunt 3.1.1: Er is een belanghebbendenregister op de website.</i>	7		
Ja (kopje samenwerking)			
<i>Ijkpunt 3.1.2: Er is minimaal eenmaal per jaar overleg met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd.</i>	7		
De maatschappelijke verantwoording is bij De Key geregeld via bijeenkomsten met belanghouders, de huurdersorganisaties en via adviesraad De Bouwmaatschappij. Alleen met deze laatste vindt jaarlijks een gezamenlijke vergadering met de voltallige raad en directie plaats. Over de adviezen van De Bouwmaatschappij vindt meerdere malen per jaar overleg plaats tussen de directie en de vertegenwoordigers van De Bouwmaatschappij. Tevens worden deze ter kennis gebracht van de RvC en eventueel bij de beraadslagingen betrokken.			
<i>Ijkpunt 3.1.3: - Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid.</i>	6		
Arcade Bouwmaatschappij Stakeholderbijeenkomsten Bilaterale afspraken met belanghebbenden VvE's De Key ziet het periodieke overleg met haar stakeholders als een vanzelfsprekend onderdeel van haar rol als maatschappelijk ondernemer en volkshuisvester. Veel overlegmomenten dienen om contact te houden met onze (toekomstige) bewoners en hun wensen in kaart te brengen. Het overleg met stakeholders vindt voortdurend plaats bij gebiedsgerichte projecten en grote renovatieprojecten. Daarnaast vindt jaarlijks 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. Adviesraad De Bouwmaatschappij wordt betrokken bij strategievorming en beleid, door middel van bijeenkomsten en het uitbrengen van adviezen (zie adviezen bij opvattingen belanghebbenden). Huurdersvereniging Arcade wordt ook betrokken en krijgt de gelegenheid (gekwalificeerd) advies uit te brengen. Belanghebbendenbijeenkomsten: 2007/2008: Tijdens het traject om te komen tot de strategie Stad in Beweging zijn gesprekken gevoerd met vele partijen en is een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. 2008: symposium belanghebbenden (ongeveer 150) in het kader van het 140-jarig bestaan; presentatie van en discussie over strategiedocument Stad in Beweging. 2009: symposium Corporaties als redder van Nederland, hoezo? met bijna 200 aanwezigen, inclusief minister Van der Laan van WWI. 2009: stakeholderdialoog over maatschappelijke ontwikkeling, gebaseerd op Stad in beweging en ondernemingsplan Maatschappelijk Vastgoed, waarbij ruim 30 bestuurders uit zorg, onderwijs, welzijn en overheid aanwezig waren. Uitkomsten zijn verwerkt in (concept) Meerjarenbeleidsplan 2010 – 2015 (niet vastgesteld). 2010: kennisbijeenkomst Collectief particulier Opdrachtgeverschap bestaande bouw 2010: wijkwensen huurders 2011: bijeenkomsten met belanghebbenden waarin partijen ons vertellen waar zij goed in zijn, wij vertellen het verhaal van De Key en wij nodigen uit tot het maken van een gezamenlijke agenda. Jaarlijks themabijeenkomsten met alle bewonerscommissies.			
<i>Ijkpunt 3.1.4: Bestuur en raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg.</i>	7		
Bestuur, directie en RvC zijn voltallig aanwezig bij de jaarlijkse gezamenlijke vergadering met adviesraad de Bouwmaatschappij. Bij alle overige belanghebbendenoverleggen is van tevoren afgesproken vertegenwoordiging aanwezig.			
<i>Ijkpunt 3.1.5: Het bestuur maakt een verslag van het belanghebbendenoverleg en plaatst dit binnen drie maanden op de website.</i>	3		
Er zijn zeer veel overleggen met verschillende belanghebbenden. Deze verslagen worden niet geplaatst op de website.			
<i>Ijkpunt 3.1.6: Het visitatierapport wordt besproken in het belanghebbendenoverleg op basis van het standpunt van bestuur en de raad van commissarissen.</i>	-		

Er vindt thans visitatie plaats. Het visitatierapport zal worden besproken met belanghebbenden.			
<i>Ijkpunt 3.1.7: Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en verhuurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>	7		
De Key voldoet aan hetgeen is afgesproken in de Overlegwet. Huurdersvereniging Arcade / Bewonerscommissies / Participatieovereenkomst / Participatiebeleid Bewonerscommissie bijeenkomsten <ul style="list-style-type: none"> • 2009 Onderhoud • 2010 Accountmanager • 2011 Goed en Betaalbaar Wonen 			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)			6,5