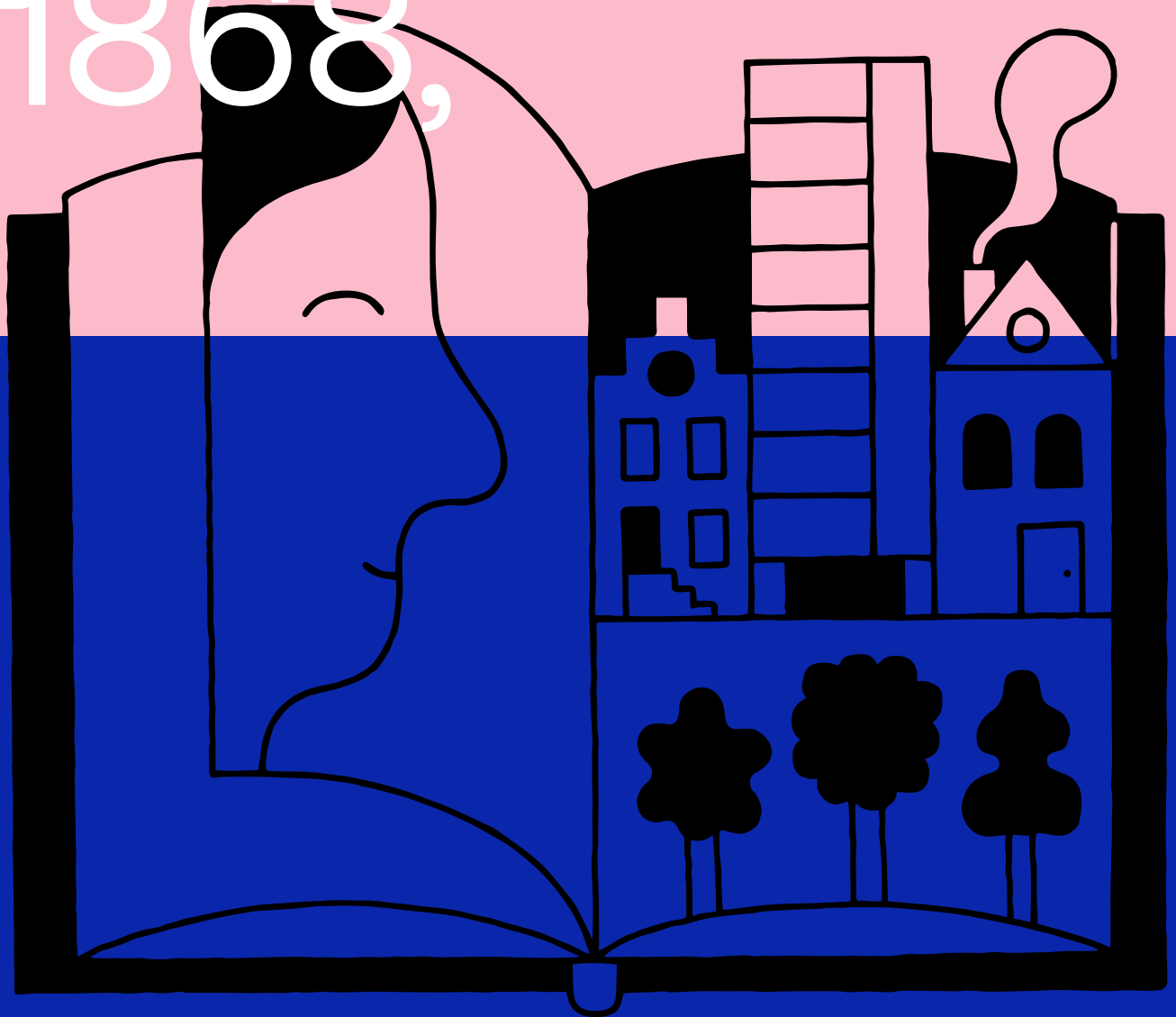


Koersboek

Starten en wonen sinds 1868,



Piëven de Key

Een grote, multiculturele en diverse stad als Amsterdam is altijd in beweging. Onze droom is een ongedeelde, dynamische stad waar mensen zich thuis voelen. We maken starten en wonen mogelijk door te investeren in de stad en in onze buurten. We zoeken steeds naar vernieuwing, voor onze huidige en toekomstige bewoners. In dit koersboek lees je hoe we dat vanaf 2024 gaan doen.

Piëven de Key



Inhoud

1. Starten en wonen sinds 1868	7
• Onze missie	9
• Onze visie op de stad	
• Onze bijdrage aan de stad	
2. Waar we voor kiezen	15
• Bouwen voor woonstarters in ons werkgebied	18
• Woningen betaalbaar houden en toekomstbestendig maken	20
• Oog voor de veerkracht in buurten	22
• Beschikbaarheid en doorstroming stimuleren	25
• Goede dienstverlening aan en samenwerking met bewoners	26
3. Hoe we dat organiseren en financieren	31
• Mensen maken Lieven de Key	33
• Financiële continuïteit is onze basis	
4. Liever samen	37



Starten en
wonen sinds
1868

Starten en wonen sinds 1868

Een grote, multiculturele en diverse stad als Amsterdam is altijd in beweging. Helaas kent de stad een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen. Met name jonge starters maken nauwelijks kans. De stijgende woonlasten, mede door hoge energieprijzen en inflatie, maken het leven van onze bewoners steeds duurder. In sommige buurten staat de veerkracht onder druk, onder meer door een toenemend aantal kwetsbare bewoners. Ook worden steeds meer buurten onbereikbaar voor mensen met een lager inkomen. Allemaal nieuwe, grote uitdagingen om starten en wonen in Amsterdam mogelijk te maken.

Onze missie

Lieven de Key geeft starters een kans op de Amsterdamse woningmarkt en biedt al onze bewoners een betaalbaar thuis. We maken starten en wonen in een ongedeelde en dynamische stad mogelijk voor huidige en toekomstige generaties.

Onze visie op de stad

Onze droom is een *ongedeelde, dynamische* stad. Een stad waarin mensen, ongeacht leeftijd, inkomen en achtergrond, samen leven, leren en werken. Waar mensen zich *thuis voelen* en zich kunnen ontwikkelen. Waar segregatie, tweedeling en kansenongelijkheid actief worden bestreden. Dat kan alleen door gedurfd maatschappelijk te investeren in onder andere wonen.

In een ongedeelde, dynamische stad is ruimte voor alle doelgroepen. Jongeren komen naar de stad om te leren en te werken. Ze geven iets wezenlijks terug aan de stad want ze vormen het arbeids-potentieel voor straks. In verzorgende beroepen, in kennisintensieve beroepen, in dienstverlenende beroepen, in bestuur en nog veel meer. Tegelijkertijd dragen jongeren dagelijks bij aan de levendigheid van de stad, omdat ze intensief gebruikmaken van de vele voorzieningen, op alle momenten van de dag.

Thuisgevoel betekent een plek waar je jezelf kunt zijn, waar je je comfortabel, veilig en welkom voelt. Dat gaat over de woning, maar ook over het woongebouw,

de straat, de buurt én over het gevoel ergens bij te horen. Bewoners die elkaar kennen, helpen en aanspreken, zijn verbonden. Met elkaar en met hun omgeving. Dat draagt ook bij aan het thuisgevoel en maakt een buurt veerkrachtig.

Onze bijdrage aan de stad

We dragen bij aan een ongedeelde, dynamische stad door nieuwe woningen te bouwen en toe te wijzen aan woonstarters. Zo geven we jongeren de kans om hun eerste stappen te zetten op de Amsterdamse woningmarkt.

We zorgen voor een plek waar onze bewoners zich thuis voelen. Daarom werken we aan betaalbare, toekomstbestendige woningen. En dragen we bij aan de veerkracht van buurten.

We noemen dat starten en wonen in Amsterdam. Dat doen we al meer dan een eeuw en dat blijven we doen, nu en in de toekomst. In alles wat we doen, zoeken we steeds de gevraagde vernieuwing, voor onze huidige en toekomstige bewoners en voor de stad waarin we werken. Hoe wij onze rol willen vervullen voor de stad, de buurt en onze bewoners en welke hoofdkeuzes we daarbij maken lees je hierna.



Wie we zijn

Wij zijn Lieven de Key, een woonstichting in Amsterdam ontstaan uit een aantal woningcorporaties waarvan de eerste in 1868 werd opgericht.

In 1868 besloten zo'n vijfhonderd Amsterdamse arbeiders om elke week een dubbeltje opzij te leggen om woningen te kunnen bouwen. Dat was onze start. Met durf en door het kiezen van een duidelijke koers zetten wij ons vandaag nog steeds in voor starten en wonen in Amsterdam.



2

Waar we
voor kiezen



Waar we voor kiezen

Starten en wonen mogelijk maken, dat betekent omgaan met dilemma's, tegengestelde belangen en onzekere omstandigheden. Het vraagt inlevingsvermogen en organisatorische wendbaarheid. Het daagt ons uit om vernieuwende, soms gedurfde keuzes te maken. Dat past bij wie we zijn.

Invulling geven aan onze dromen kunnen we niet alleen. Dat doen we altijd in gesprek met onze partners in de stad. Van bewoners tot gemeente, van collega-corporaties tot verschillende maatschappelijke organisaties. Daarbij geven vijf hoofdkeuzes ons houvast:

2.1 We bouwen voor woonstarters in ons werkgebied

2.2 We houden woningen betaalbaar en maken ze toekomstbestendig

2.3 We hebben oog voor de veerkracht in buurten

2.4 We stimuleren beschikbaarheid en doorstroming

2.5 We staan voor goede dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners

2.1 Bouwen voor woonstarters in ons werkgebied

De afgelopen jaren hebben wij ons flink ingezet voor jongeren in de stad. Door vernieuwend te bouwen voor woonstarters en door kleine woningen met voorrang aan hen te verhuren. Toch vinden jonge mensen met een lager inkomen hier nog steeds vrijwel geen betaalbare plek om te wonen. Daarom blijven we bouwen voor woonstarters in ons werkgebied. Deze woningen bouwen we vanuit een doordacht woonconcept met als basis ontmoeting, communityvorming, bijpassende voorzieningen en een sterk beheermodel.

Bouwen

We bouwen nieuwe woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Hiermee krijgen nog meer woonstarters de kans op een thuis: een geschikte woning die past bij hun leefsituatie en hun inkomen. In de toekomst zijn deze woningen ook geschikt voor andere kleine huishoudens. Zo bouwen we voor huidige en toekomstige generaties. We kijken daarbij naar wat het gebouw, maar ook wat de buurt nodig heeft. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat we in onze woongebouwen gemeenschappelijke ruimtes realiseren die we inzetten voor gebruik en ontmoeting voor alle bewoners in de buurt. Zodat bestaande en nieuwe buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten.

Woonstarters

Onze woonstarters zijn jongeren tussen de 18 en 28 jaar met een laag inkomen. Daarbij maken we onderscheid tussen (werkende) jongeren en studenten. Voor beide groepen bouwen wij huisvesting die past bij deze fase in het leven. De eerste groep wil als jongvolwassenen op eigen benen staan en dus een start maken op de woningmarkt. De tweede groep studeert aan een mbo-, hbo- of wo-instelling. Ook internationale studenten en promovendi horen hierbij. Vanzelfsprekend zijn we er ook om kwetsbare groepen te huisvesten. Onder de woonstarters zijn dit bijvoorbeeld jonge statushouders, jongeren die met begeleiding wonen en tienermoeders.

Ons werkgebied

Sinds onze oprichting in 1868 zijn we een Amsterdamse corporatie. Ook vandaag de dag richten we ons op het hoofdstedelijk werkgebied. We weten wat er speelt en kunnen inspelen op wat onze bewoners en de stad nodig hebben. We voegen woningen toe, zowel in buurten waar we al bezit hebben als in nieuwe buurten. Dit doen we vooral bij ov-knooppunten en op plekken waar we voldoende woningen kunnen toevoegen. In Amsterdam en in aangrenzende gemeenten als Diemen en Ouder-Amstel.



2.2 Woningen betaalbaar houden en toekomstbestendig maken

Toekomstbestendige woningen zijn wat ons betreft allereerst veilig en comfortabel. We zetten de komende jaren dan ook extra mensen en middelen in voor de verduurzaming van onze woningen. Door ze energiezuiniger te maken, dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze bewoners. Betaalbaarheid gaat namelijk niet over de huurprijs alleen, maar over de totale woonlasten voor de bewoner. Een energiezuinige, toekomstbestendige woning zorgt voor een beter wooncomfort.

We kiezen bij verduurzaming voor een complexmatige aanpak om zo veel mogelijk woningen tegelijk toekomstbestendig te maken. Dit doen we in onze eigen woongebouwen en bij woningen die onderdeel zijn van een vereniging van eigenaren (VvE). Woningen met de slechtste energielabels zijn het eerst aan

de beurt. Met betere isolatie en ventilatie maken we ze energiezuiniger. We plaatsen eventueel zonnepanelen en waar het kan maken we onze woningen aardgasvrij. Het verduurzamen combineren we zo veel mogelijk met gepland onderhoud, om de overlast voor onze bewoners te beperken.

Al deze maatregelen zijn onderdeel van onze visie op de energietransitie. Het hoofddoel van de energietransitie is het terugdringen van de CO₂-uitstoot met 95 procent. Daarmee committeren we ons aan de klimaatdoelstellingen, want verduurzaming is goed voor de planeet. Onze visie op de energietransitie heeft drie uitgangspunten: de warmtevraag beperken, duurzame energie toepassen en uiteindelijk onze woningen aardgasvrij maken.



2.3 Oog voor de veerkracht in buurten

We hebben oog voor veerkracht in buurten waar we het verschil kunnen maken. Veerkracht is het vermogen van (mensen in) een buurt om zich aan te passen aan onvoorziene, minder gunstige omstandigheden. Bewoners die elkaar kennen, die elkaar aanspreken op afwijkend of normoverschrijdend gedrag en elkaar helpen, maken een buurt veerkrachtig. Zeker als er ook passende sociale voorzieningen zijn.

De afgelopen jaren hebben we al veel kennis en ervaring opgedaan met woonconcepten in onze nieuwbouw. Deze kennis willen we breder inzetten in onze buurten waar de veerkracht onder druk staat. In al onze woongebouwen zijn we aanspreekbaar op overlast en ongewenst gedrag. Dat hoort vanzelfsprekend bij regulier beheer.

Wij pakken onze rol in buurten waar we veel woningen hebben. Dat gaat in samenspraak met bewoners, want ook zij hebben een rol in de weg naar een veerkrachtige buurt. Samen met partners in de buurt en bewoners (commissies) onderzoeken we wat onze bewoners nodig hebben en welke initiatieven en maatregelen daarbij passen. Het gaat om maatwerkoplossingen die per buurt kunnen verschillen. Denk aan een andere invulling van een ontmoetingsruimte of bedrijfspand. Maar ook buurtgerichte samenwerking met politie, maatschappelijk werk, welzijnsorganisaties en gemeente om onwenselijk gedrag en overlast in een buurt tegen te gaan. We investeren actief in het sociale netwerk in onze buurten.





2.4 Beschikbaarheid en doorstroming stimuleren

Naast nieuwbouw voor woonstarters is het jongerencontract een van de middelen om beschikbaarheid en doorstroming optimaal te stimuleren. We blijven deze tijdelijke contracten met een leeftijdsgrens inzetten zodat jongeren kunnen starten in Amsterdam. Wel kijken we goed of dit passend is voor de buurt en persoonlijke omstandigheden van de jonge bewoners. Ook onderzoeken we andere creatieve oplossingen, zoals woningdelen en hospitaoverhuur.

In sommige buurten is sloop en nieuwbouw de beste oplossing. Dan bouwen we niet alleen woningen voor woonstarters maar ook woningen die aansluiten bij de behoeften van mensen die daar al woonden. Want wij willen al onze bewoners een passende woning bieden. Passend bij het inkomen en bij de huishoudsamenstelling.

Er zijn meer manieren om doorstroming te stimuleren. Bijvoorbeeld met de voorrangregelingen in de stad om ouderen aan een passende woning te helpen, zoals van-hoog-naar-laag en van-groot-naar-beter. We blijven altijd op zoek naar maatwerk-oplossingen voor wie dat wil.

Doorstromen kan ook naar een ander type woning. Zo hebben we in beperkte mate middenhuurwoningen, verkoop-woningen en vrijesectorwoningen beschikbaar. Deze woningen zetten we vooral in om onze eigen bewoners te laten doorstromen. Bijvoorbeeld door ze aan te bieden aan woonstarters met een aflopend jongerencontract. Of aan bewoners die net iets groter willen wonen maar ook graag in hun eigen buurt willen blijven.

2.5 Goede dienstverlening aan en samenwerking met bewoners

Voor onze bewoners is het belangrijk dat we goed bereikbaar zijn: digitaal, telefonisch, persoonlijk en dichtbij. We verbeteren onze dienstverlening continu en werken aan een hogere klanttevredenheid. We luisteren, vragen door en maken duidelijke afspraken. We informeren onze bewoners en denken mee over alternatieven. Daarbij hebben we oog voor mensen die niet goed kunnen meekomen. Bijvoorbeeld omdat zij digitaal niet zo vaardig zijn.

We vinden het minstens zo belangrijk dat we zichtbaar zijn in de buurten waar we actief zijn. En dat bewoners, als er iets mis is in de woning, een bekend gezicht over de vloer krijgen. Daarom werken we met een eigen onderhoudsdienst en met wijkbeheerders die de woongebouwen en de buurten goed kennen.

Samenwerking met bewoners is tweerichtingsverkeer. We stimuleren en faciliteren bewonerscommissies, want zij weten als geen ander wat er speelt in hun buurt. Over prestatieafspraken en bijbehorend beleid spreken we met huurdersvereniging Arcade. We leren van deze gesprekken. Ze helpen ons om dienstverlening aan te passen.



Onze bewoners

Achter elke voordeur van onze woningen wonen andere bewoners. De diversiteit is enorm. Van jong tot oud. Van bewoners die jarenlang in dezelfde woning wonen tot mensen die hun eerste stappen zetten op de Amsterdamse woningmarkt of zelfs in Nederland.



3

Hoe we dat
organiseren
en financieren

Hoe we dat organiseren en financieren

Werken aan starten en wonen in een stad die verandert, dat vraagt om een wendbare organisatie die meebeweegt met onze omgeving en de tijdgeest. En vereist soms lastige keuzes bij de maatschappelijke inzet van menskracht en financiële middelen.

Mensen maken Lieven de Key

Wij willen inspelen op de steeds veranderende opgaven in onze samenleving. Dat vraagt wendbaarheid en adaptief vermogen. En verder professionaliseren we onze organisatie op het gebied van dienstverlening en digitalisering.

Onze medewerkers zetten hun talenten in en ontwikkelen zich. Samenwerken, ontmoeten en leren zijn belangrijke onderdelen van onze manier van werken. Zo bieden we een fijne werkplek waar de mensen van Lieven de Key zich vol energie kunnen inzetten voor onze bewoners.

Dat werk gaat gepaard met toenemende complexiteit. Denk aan de samenwerking met bewoners bij verbeterprojecten en lastige situaties met kwetsbare bewoners in sommige buurten. Met onze bevlogen en betrokken medewerkers kunnen we dat aan.

Financiële continuïteit is onze basis

We willen maatschappelijke meerwaarde leveren voor onze huidige bewoners en voor toekomstige generaties. Financieel gezond blijven met een duurzaam prestatie-model is een voorwaarde voor dit goede rentmeesterschap.

Omdat we prioriteit geven aan de verduurzaming van onze woningen, zetten we in de komende jaren meer mensen en middelen in voor verbetering. Verkoop van woningen blijft ook nodig. Met die opbrengsten financieren we een deel van de kosten voor het bouwen van meer nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast trekken we voor een deel leningen aan.

We spreken met de gemeente af welke woningen we in welke gebieden mogen verkopen. Vervolgens maken wij de afweging waar in het gebied verkoop mogelijk en passend is. We zien dit als verantwoord verkopen.

Onze woningen en woonconcepten

Sinds 1868 ontwikkelt Lieven de Key betaalbare wooninitiatieven in Amsterdam: van de Dubbeltjespanden tot het grootste jongerencomplex Lieven. Bijna al onze woningen liggen binnen de ring van Amsterdam of net daarbuiten. Lieven de Key heeft veel vooroorlogse woningen en relatief veel monumentale woningen. Het zijn grotendeels kleine appartementen die geschikt zijn voor een- en tweepersoons-huishoudens.



4

Liever samen

Liever samen

In de voortdurend veranderende wereld liggen de nodige opgaven op ons pad. Daaraan werken we samen met onze natuurlijke partners zoals huurdersvereniging Arcade en bewonerscommissies of andere vertegenwoordigers in onze woongebouwen. En met onze ketenpartners en heel veel andere partijen die actief zijn in onze buurten in de stad.

We maken samenwerkingsafspraken met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid in buurten en wijken. We maken ook elk jaar afspraken over de huisvesting van specifieke doelgroepen en de bijbehorende begeleiding door zorg- en welzijnspartijen. Dat vinden we belangrijk, want vooral de meest kwetsbaren hebben die extra inzet en hulp hard nodig.

Naast al die formele vormen van samenwerking zoeken we continu nieuwe vormen om elkaar te versterken. Hoe waardevol dat is, merkten we ook bij de totstandkoming van deze koers. We gaan daarmee door en blijven samenwerken aan starten en wonen in Amsterdam.



Colofon

Uitgave

2024

Fotografie

Joke Schut

Eindredactie

Christine van Eerd

Drukwerk

Van Deventer

Ontwerp

studio de Ronners

Woonstichting Lieven de Key

Hoogte Kadijk 179 020 621 43 33
1018 BK Amsterdam lievendekey.nl

Lieven de Key