STICHTING WONEN YPSILON AMSTERDAM
Mauritskade 22-C, 1091 GC, Amsterdam
swya.wonenypsilon020@gmail.com Tel: 020 6143575

Datum: 16 sept 2021

JAARVERSLAG 2020 STICHTING WONEN YPSILON AMSTERDAM (SWYA)

Bestuur:
Rita Loholter-voorzitter, Gerard Dijkstra-secretaris, Lex Baay-penningmeester, Rob Giebels-lid, Luc Klaphake-lid.
Maandelijkse Huuradministratie Stichting Kraaipan Oase woningen wordt verzorgd door Lieke Thesingh.

Taakverdeling van het bestuur:
Rita Loholter is in 2019 Niko Kuijper (overleden) opgevolgd als voorzitter, Luc Klaphake is in 2020 toegetreden als lid van het bestuur.
Rita Loholter, algemene zaken, huurzaken Stichting Staalman Oase
Gerard Dijkstra, administratie, algemeen en huurzaken Stichting Kraaipan Oase (samen met Lieke Thesingh)
Rob Giebels, administratie, huurzaken Stichting Staalman Oase (SSO)
Lex Baay, algemeen, financiële zaken, contact wooncorporaties en strategie
Luc Klaphake, strategie en problematische huurzaken, algemene ondersteuning
Bovenstaande werkverdeling is indicatief. Er is overlap tussen de diverse activiteiten en verantwoordelijkheden. Naast bestuurstaken zijn de bestuursleden actief in o.a. de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam of in de werkgroep die Stichting Staalman Oase activiteiten begeleidt.

Uitvoering
De werkzaamheden van de stichting worden uitgevoerd door het bestuur en Lieke Thesingh. Al het werk wordt onbezoldigd gedaan. Er wordt kantoor gehouden op het adres van Stichting Ypsilon Amsterdam

Doelstellingen en uitvoering
Deze zijn: Stabiele en geschikte huisvesting regelen voor mensen met een verhoogde kwetsbaarheid voor psychose, zodat de woonomstandigheden ervoor zorgen dat de bewoners zo weinig mogelijk hinder ondervinden van deze kwetsbaarheid en een eigen leven kunnen opbouwen.

Die geschikte huisvesting komt in de meeste gevallen aan de orde als de bewoners al geconfronteerd zijn met hun kwetsbaarheid maar toch nog in de fase zitten van de eerste keuze tot een definitieve huisvesting. In die fase heeft men vaak nog geen helder zicht op deze kwetsbaarheid. Begeleiding in die fase is van groot belang, zowel van de professionele zorg als de informele zorg – al noemen wij dat laatste liever vriendendiensten – voor de bewoners om te komen tot acceptatie van

de handicap in relatie met de woonomgeving. Dat geeft dan verder ruimte voor de bewoners om onder betere omstandigheden alsnog te ontdekken wat de talenten/kwaliteiten zijn en hoe die te benutten in de samenleving. Feitelijk kan dit leiden tot een groep bewoners, waarvan er sommige permanent op ondersteuning van professionele zorg zijn aangewezen en anderen zelfs later onze vriendendienst niet meer nodig hebben. En dan kan men wel blijven genieten van de goede woning, met de zekerheid dat bij terugval een vangnet aanwezig is. Zo'n diverse groep stimuleert elkaar.

Verhuur is het middel, Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam heeft als doel het opkomen voor mensen met een verhoogde kwetsbaarheid voor psychose. Zij wil continuïteit creëren, herstel bevorderen waar mogelijk en terugval voorkomen, dit geheel in lijn met het gedachtengoed van MIND Ypsilon.

Om bovenstaand doel te bereiken voert de stichting de volgende hoofd activiteiten uit:

1. Treedt op als intermediair huurder tussen wooncorporaties en bewoners volgens het Oase model.
2. Ondersteunt nieuwe (Ypsilon) woongroepen waar zij kan in hun oprichtingsfase en treedt daarna op als intermediair huurder indien noodzakelijk.
3. Bewaakt, samen met de zorginstelling en de naastbetrokkenen, de kwaliteit van het wonen volgens de hierboven geschetste inhoudelijke doelstellingen.
4. Onderhoudt contacten met de wooncorporaties, de zorginstellingen en de Gemeente Amsterdam, onder andere in samenwerking met de Stichting Ypsilon Amsterdam.

Activiteiten overzicht

1. Na de oprichting van de Stichting Kraaipan Oase in 2005 treedt Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam op als intermediair verhuurder voor de Stichting Kraaipan Oase.
2. Ondersteunt de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam sinds eind 2016 met het uitvoeren van haar taken (en vice versa), waaronder ondersteuning van de oprichting van de Stichting Staalman Oase.
3. Sinds 2019 treedt Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam op als intermediair verhuurder voor de Stichting Staalman Oase.
4. Overleg met wooncorporaties, gemeente en de zorg instellingen over het opzetten van overeenkomstige woonprojecten in de regio Amsterdam. Er is een tijdelijk stop op uitbreiding totdat de capaciteit van de stichting is uitgebreid en een toekomstbestendig organisatievorm is gerealiseerd.
5. Er wordt aandacht besteed aan het bekendheid geven van de problemen van de doelgroep en aan het beschikbaar stellen van de opgedane ervaringen in breed verband. Uitwisseling van ervaringen met – en leren van woonprojecten van gelijke aard is hierbij belangrijk.
6. Deelname aan MIND onderzoek inzake voordelen woonoases (kwaliteit van leven en fin. besparingen maatschappij).

Toekomstbestendigheid

Een discussie is wederom opgestart hoe de stichting "toekomstbestendig" te maken. Het betreft hier niet de inhoudelijke zaken, maar de praktische organisatorische zaken. De huuradministratie, met 70+ woningen, gaat eigenlijk de capaciteit van een vrijwilligersorganisatie te boven, dit mede gezien de leeftijd van bestuurders betrokken bij de huuradministratie. Op termijn is de financiële situatie niet houdbaar, de stichting loopt een onredelijk financieel risico voor een vrijwilligers

organisatie. Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam wordt, mede door de toevoeging van de Stichting Staalman Oase, geconfronteerd met een uitbreiding van de administratie en een toenemend aantal huur issues. Dit zijn o.a. huurachterstanden en de zeer incidentele uitzettingsprocedures. Waar het de huuradministratie betreft gaat de voorkeur uit naar het overdragen hiervan aan een professionele partij.

Alle stakeholders zijn positief over het concept maar geen enkele instantie biedt tot nu toe structurele hulp bij de genoemde problemen op zowel financieel gebied als expertise. Momenteel is overleg gaande met alle betrokken partijen teneinde de stichting toekomstbestendig te maken en het mogelijk te maken de activiteiten verder uit te breiden.

Stichting Kraaipan Oase

www.kraaipanoase.nl

- Algemeen

De Kraaipan Oase is een woonvoorziening met ambulante zorg voor mensen met een verhoogde kwetsbaarheid voor psychose. Cordaan is de zorgverlener. Het initiatief werd genomen in 2005 door SWYA, toen nog onder de naam Stichting Kraaipan Oase werkende. In 2008 kreeg de eerste bewoner een Ymere woning toegewezen. Sinds 2008 zijn gefaseerd 32 woningen en de gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd tot in 2015 de laatste toegezegde woning werd toegewezen. In 2018 zijn er nog 3 woningen toegevoegd. Het totaal is nu 35. Daarnaast zijn er een beperkt aantal gasten van de gemeenschappelijke ruimte, zij nemen deel aan de activiteiten maar huren geen SKO woning. Vier wooncorporaties verhuren, met SWYA als intermediair ,in Amsterdam zelfstandige woningen aan de SKO bewoners. Deze woningen zijn gelegen in de Transvaalbuurt, een prikkelarme buurt met rustige straten en in veel gevallen een voordeur aan de straat. 10 Woningen bevinden zich boven de gemeenschappelijke ruimte en 28 woningen liggen verspreid binnen loopafstand van deze ruimte in de Kraaipanstraat.

- Gemeenschappelijke ruimte

Het beheer van - en de activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte lopen goed. Er is een enthousiaste groep naastbetrokkenen van de bewoners die dit mogelijk maken, er wordt zeer veel werk verzet door hen. Dit samen met een vast team van zorgverlener Cordaan. De huur voor de gemeenschappelijke ruimte en het merendeel van de servicekosten van deze ruimte worden door de bewoners gedragen.

- Overzicht woningen

Aan het woningbestand zijn in 2020 geen woningen toegevoegd. Er is één bewoner vertrokken en één nieuwe bewoner bijgekomen. Bestand: Ymere 28 woningen waarvan 10 in het gebouw van de voormalige Kraaipan School. Drie woningen zijn omklap woningen. Stadgenoot 3-, Rochdale 3- en Eigen Haard 1 woning. Daarnaast wordt er nog de gemeenschappelijke ruimte gehuurd van Ymere.

- Inning van de huren

Alle bewoners betalen de huur van hun woning plus een bedrag voor de huur van de gemeenschappelijke ruimte. Er zijn uithuizige bewoners (gasten) die ook gebruik maken van de activiteiten in de ontmoetingsruimte en daarom meebetalen aan de huur van deze ruimte. De

huurbetalingen lopen over het algemeen goed. Enkele bewoners vergeten soms op tijd te betalen, maar een e-mailtje is dan meestal voldoende.

- Relatie met omwonenden c.q. huisvesting problemen

Over het algemeen is de relatie tussen de SKO bewoners en de omwonenden goed. Ook heeft er zich een hoopgevende sociale samenhang en - controle ontwikkeld . Ten aanzien van de relatie tussen SKO bewoners en hun buren en vice versa is er eind 2018 één interventie opgestart die nog steeds loopt. Deze bewoner had t.g.v. het ontwijken van hulp en zorg van tijd tot tijd veel overlast veroorzaakt in de buurt. Deze interventie laat wederom zien hoe ingewikkeld de procedure is om een oplossing te zoeken als de bewoner daar in eerste instantie niet vrijwillig aan meewerkt (en geen bewindvoerder heeft). Ook laat de geschiedenis zien dat, als de bewoner rechtstreeks met de corporatie zou moeten communiceren, hij zonder opvang op straat zou terechtgekomen volgens het draaiboek dat in zo'n geval gehanteerd wordt. Er wordt in het huidige geval nog naar een oplossing gezocht voor deze bewoner waarbij zijn belang, het belang van de omwonenden en het belang van de personen die bij de zorgverlening betrokken zijn worden meegenomen. Eén bewoner is vertrokken zonder achterlating van adres. Er is een curator aangesteld die zijn zaken heeft afgehandeld. In beide gevallen is er geen huurschuld, maar zijn de juridische kosten aanzienlijk.

- Uitstroom woningen

Er wordt onderzocht of het mogelijk is, indien door een gunstige ontwikkeling een bewoner zelfstandig verder kan, de bewoner dan zijn huur overeenkomst met Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam (onlosmakelijk verbonden aan een zorg overeenkomst) kan overzetten naar een huur overeenkomst met bv. Ymere (zonder zorg overeenkomst). Cruciaal is hierbij dat er dan een andere woning van Ymere beschikbaar komt om het aantal bewoners op peil te houden. Dit daar de zorgverlener een minimum aantal cliënten nodig heeft om haar zorg te kunnen leveren met een vast team zoals dat nu gebeurt en ook de Oase afhankelijk is van een voldoende aantal bewoners om de kosten van de ontmoetingsruimte te kunnen voldoen. Overleg hierover is nog niet afgerond. Het betreft hier een scenario dat zich zeer incidenteel voordoet.

Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam

In 2016 is er een "werkgroep wonen" gevormd bij Stichting Ypsilon Amsterdam. Deze groep bestaat uit circa 8 naastbetrokkenen, waaronder bestuursleden van Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam en Stichting Staalman Oase. De werkgroep ondersteunt Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam bij het uitvoeren van haar niet huur gerelateerde taken en heeft o.a. als doel woongroepen te helpen met opstarten volgens het Oase concept. Met name de Stichting Staalman Oase wordt actief ondersteund. Er wordt maandelijks vergaderd in het kantoor van Stichting Ypsilon Amsterdam. De voorzitter van Stichting Staalman Oase heeft het voorzitterschap van de werkgroep overgenomen van Rita Loholter.

Stichting Staalman Oase

De Stichting Staalman Oase is, evenals de Stichting Kraaipan Oase, een woonvoorziening met ambulante zorg voor mensen met een verhoogde kwetsbaarheid voor psychose. Cordaan is de zorgverlener. In 2018 is de Stichting Staalman Oase opgericht en is er een overeenkomst getekend voor de huur van 30 woningen en één gemeenschappelijke ruimte met de woon corporatie De Alliantie en zijn er afspraken gemaakt met de zorgverlener Cordaan. Van de gemeente is een subsidie groot € 190.000,- ontvangen voor aanpassing - en het dekken van aanloopkosten van de te huren woningen en gemeenschappelijke ruimte. De woningen en gemeenschappelijke ruimte zijn gelegen rond het Staalmanplein, Amsterdam. Woningen zijn verdeelt in twee clusters van ieder 8 woningen en 14 gespikkelde woningen in de wijk. De aanpassingen van de cluster woningen en de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte, waarvoor de gemeente subsidie is bedoeld, zijn grotendeels afgerond.

Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam en de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam ondersteunen Stichting Staalman Oase intensief in haar activiteiten en Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam vervult eenzelfde rol als intermediair verhuurder zoals zij al deed bij Stichting Kraaipan Oase. In 2019 zijn de eerste spikkel woningen van de Alliantie gehuurd. Eind 2020 is de eerste cluster van 8 woningen – en de gemeenschappelijke ruimte in gebruik genomen. In totaal zijn er nu 14 bewoners. Medio 2021 komt de tweede cluster van 8 woningen beschikbaar. Aanvullende spikkel woningen komen beschikbaar uit het natuurlijk verloop onder huurders van de Alliantie in de wijk. Planning is dat eind 2021 alle 30 woningen in gebruik zijn.

De activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte hebben zich ten gevolge van Covid regels noodzakelijkerwijs slechts bescheiden ontwikkeld. Het team van Cordaan begeleidt de bewoners sinds december 2021 vanuit een kantoor(tje) dat onderdeel vormt van de gemeenschappelijke ruimte.

Nieuwe projecten

Op dit moment zijn er geen nieuwe woon project mogelijkheden.

Huur administratie

De Jaarrekening alsmede de Samenstellingsverklaring wordt opgesteld door NBC / van Roemburg & Partners. De maandelijkse huurbetalingen en evt. huurovereenkomst gerelateerde zaken worden voor Stichting Kraaipan Oase woningen gecontroleerd door Lieke Thesingh & Gerard Dijkstra. Voor de Stichting Staalman Oase woningen door Rob Giebels & Rita Loholter.

Financiën

De financiën zijn op orde. Huur ontvangsten en huur betalingen zijn in evenwicht. De begroting is in evenwicht. Er is een aparte bankrekening voor de Stichting Staalman Oase gerelateerde huren en betalingen.

Er is echter geen substantiële reserve voor het (tijdelijk) opvangen van achterstallige huurbetalingen, huurderving of juridische kosten. Ymere draagt jaarlijks € 1.000,- bij aan een reserveringen fonds. Met de Alliantie is een soortgelijke afspraak gemaakt. Voor 2021 zal deze reserve onvoldoende zijn om de kosten te dekken.

Met Stichting Vrienden van Stichting Ypsilon Amsterdam is een overeenkomst getekend waarbij zij een bedrag leent aan Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam. Dit bedrag dient als buffer om mogelijke liquiditeiten tekort, dat ontstaat t.g.v. van het tijdsverschil tussen ontvangen – en te betalen huren, op te vangen. Er is ook een donatie ontvangen waarmee deze buffer is vergroot.

Er is geen financiële ruimte om de huur administratie onder te brengen bij een administratiekantoor.
Het financieel Jaarrapport 2020 is als bijlage toegevoegd.

Bijlagen

1. Ymere fonds 31 December 2012
2. Jaarrapport 2020

De bijlagen kunnen op verzoek worden toegezonden.

Het Jaarverslag 2020 alsmede de verslagen van voorgaande jaren zijn te vinden op de website van Stichting Ypsilon Amsterdam www.ypsilon-amsterdam.nl .

GD