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

Datum: 16 mei 2023

JAARVERSLAG 2022 STICHTING WONEN YPSILON AMSTERDAM (SWYA)

Bestuur:
Rita Loholter-voorzitter, Gerard Dijkstra-secretaris, Lex Baay-penningmeester, Rob Giebels-lid, Luc Klaphake-lid. Ondersteuning van het bestuur: Maandelijkse huurcontrole Stichting Kraaipan Oase woningen werd dit jaar nog verzorgd door Lieke Thesingh. Lieke Thesingh beëindigde haar werkzaamheden in december, na meer dan 15 jaar, het bestuur en de bewoners zijn haar zeer dankbaar voor het vele werk dat zij in deze periode voor haar rekening nam.

Taakverdeling van het bestuur:
Rita Loholter, algemene zaken, strategie, problematische huurzaken, communicatie, onderzoek.
Gerard Dijkstra, administratie algemeen, administratie huren Stichting Kraaipan Oase (samen met Lieke Thesingh).
Rob Giebels, administratie huren Stichting Staalman Oase (SSO), subsidie aanvragen.
Lex Baay, algemeen, strategie, financiële zaken, contact wooncorporaties en zorginstelling.
Luc Klaphake, strategie en problematische huurzaken, algemene (ook praktische) ondersteuning bewoners.
Bovenstaande werkverdeling is indicatief. Er is overlap tussen de diverse activiteiten en verantwoordelijkheden. Daarnaast zijn bestuursleden een back-up voor elkaars activiteiten. Naast SWYA bestuurstaken zijn de bestuursleden actief in o.a. de Stichting Ypsilon Amsterdam, de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam of in de werkgroep die de activiteiten van de Stichting Staalman Oase ondersteunt.
Het blijft moeilijk om de rol in te vullen die Niko Kuijper, oprichter van de stichting, tijdens zijn leven vervulde.

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.

De partners bij het uitvoeren van de werkzaamheden zijn onder andere: Cordaan, Ymere, De Alliantie, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Gemeente Amsterdam, Stichting Ypsilon Amsterdam.

Sinds 2021 is de samenwerking tussen de partijen geïntensiveerd. Dit betreft met name de samenwerking tussen de Oases, Cordaan en SWYA. Dit wordt door iedereen als een belangrijke stap voor een (nog) betere uitvoering van ieders doelstellingen gezien.

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 gedachtegoed van MIND Ypsilon.

Om bovenstaand doel te bereiken voert de stichting de volgende hoofdactiviteiten 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 (naast)betrokkenen, 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).
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 onderzoeken inzake voordelen woonoases (kwaliteit van leven en fin. besparingen maatschappij).

Toekomstbestendigheid

Een discussie hoe de stichting "toekomstbestendig" te maken is voortgezet, in 2022 is het uitzicht op deze toekomstbestendigheid niet verbeterd. Het betreft hier niet de inhoudelijke zaken, maar de praktische organisatorische zaken. De huuradministratie, met 64 woningen, gaat in feite de capaciteit van een vrijwilligersorganisatie te boven, dit mede gezien de leeftijd van bestuurders betrokken bij de (huur)administratie. Op termijn is de financiële situatie ten gevolge van bijvoorbeeld huurderving niet houdbaar, de stichting loopt hier een onredelijk financieel risico voor een vrijwilligers organisatie. Het risico omvat o.a. huurachterstanden en de 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. Met name met de Gemeente Amsterdam (structurele financiering) als met Cordaan (organisatorisch, administratief) wordt overleg gevoerd. Overleg met wooncorporaties leverde in 2022 wederom geen resultaten op. De verwachting is dat in 2023 concrete stappen kunnen worden gezet.

In 2023 zal worden gezocht naar geschikte kandidaten voor het ondersteunen van het bestuur of het toetreden, na een inwerkperiode, tot het bestuur.

Stichting Kraaipan Oase

www.kraaipanoase.nl

- Algemeen

De Kraaipan Oase is een woonvoorziening in Amsterdam met ambulante zorg voor mensen met een verhoogde kwetsbaarheid voor psychose. Cordaan is de zorgverlener. Het bestuur bestaat uit 2 leden, in 2023 zal het bestuur worden uitgebreid. 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 zogenaamde "omklap woningen" woningen toegevoegd. Hiervan is één woning in 2022 omgeklapt, d.w.z. de bewoner gaat zelfstandig verder en het huurcontract staat nu op naam van de bewoner. Het totaal aan woningen is daarmee 34. Daarnaast zijn er een beperkt aantal gasten van de gemeenschappelijke ruimte, zij nemen deel aan de activiteiten maar huren geen SKO woning. Drie wooncorporaties verhuren, met SWYA als intermediair, zelfstandige woningen aan de SKO bewoners. Drie woningen worden door een wooncorporatie rechtstreeks aan de bewoners verhuurd, maar dit wel onder toezicht van SWYA. De 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 24 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 ondersteunen. Dit samen met een vast team van zorgverlener Cordaan.

Het team van Cordaan en het bestuur is aangevuld met een “community manager”. Dit is een ervaringsdeskundige die zijn deeltijd werk verricht tegen een bescheiden vergoeding. Hij vormt een belangrijke schakel tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bestuur. Hij werkt nauw samen met cordaan. De community manager vervult bij SSO dezelfde functie.

De huur voor de gemeenschappelijke ruimte en het merendeel van de servicekosten van deze ruimte worden door de bewoners gedragen. De gemeenschappelijke ruimte wordt gehuurd van Ymere.

- Overzicht woningen

Aan het woningbestand zijn in 2020 geen woningen toegevoegd en er is een woning omgeklapt, het totaal aantal woningen is dus met één woning afgenomen. Er is één bewoner vertrokken naar een beschermde woonomgeving en één nieuwe bewoner bijgekomen. Bestand: Ymere 27 woningen waarvan 10 in het gebouw van de voormalige Kraaipan School. Twee woningen van Ymere zijn z.g. omklap woningen. Stadgenoot drie-, Rochdale drie- en Eigen Haard één woning.

- Inning van de huren

Alle bewoners betalen de huur van hun woning plus een bijdrage voor de huur van de gemeenschappelijke ruimte. Er zijn 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. Er is één bewoner met structurele betalingsproblemen.

- 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/zij zonder opvang op straat zou terechtgekomen volgens het draaiboek dat in zo’n geval gehanteerd wordt. Er wordt in het huidige geval, waar nu een status quo is ontstaan, nog naar een oplossing gezocht voor deze bewoner waarbij zijn/haar belang, het belang van de omwonenden en het belang van de personen die bij de zorgverlening betrokken zijn worden meegenomen.

- 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 Oase 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. Over de jaren heen staan er nu circa 4 woningen als mogelijke uitstroom woning op de lijst. De uitstroom problematiek doet zich voor nu de Stichting Kraaipan Oase bewoners gemiddeld al meer dan circa 10 jaar een huis van de stichting bewonen.

- Zonnepanelen

Naar aanleiding van de rol van de wooncorporaties bij de lopende energiediscussie heeft Ymere in samenwerking met een installateur een aanbod voor de individuele aanschaf van zonnepanelen op het dak van bewoners. Niet alle woningen hebben een gunstige ligging of de juiste dakpannen constructie, maar vooralsnog komt de meerderheid van de daken in aanmerking. Opvallend is het eerste enthousiasme en het stroperige tempo van de voortgang. Aan het eind van het jaar is er nog geen paneel geplaatst.

Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam

In 2016 is er een "Werkgroep Wonen" gevormd bij Stichting Ypsilon Amsterdam. Deze groep bestaat uit (naast)betrokkenen, 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. Het ondersteunen van de Stichting Staalman Oase was het eerste grote project en is succesvol afgerond. Leden van de Werkgroep zijn nu op individuele basis betrokken bij de Oases. Op dit moment zijn er geen actieve nieuwe woon projecten.

Stichting Staalman Oase

- Algemeen

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. Het bestuur kent momenteel 2 leden. In 2023 zal het bestuur worden uitgebreid. 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 binnen budget afgerond.

Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam en leden van de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam ondersteunen Stichting Staalman Oase in haar activiteiten. De leden van de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam die bij de SSO betrokken zijn ondersteunen nu de activiteiten van SSO als SSO vrijwilliger. Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam vervult eenzelfde rol als intermediair verhuurder zoals bij Stichting Kraaipan Oase.

- Gemeenschappelijke ruimte

De activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte hebben zich ten gevolge van Covid regels noodzakelijkerwijs langzaam ontwikkeld, maar in 2022 is er structuur gekomen in de activiteiten,

de vooruitzichten zijn positief. Het team van Cordaan begeleidt de bewoners sinds december 2021 vanuit een kantoor dat onderdeel vormt van de gemeenschappelijke ruimte.

Het team van Cordaan en het bestuur is aangevuld met een “community manager”. Dit is een ervaringsdeskundige die zijn deeltijd werk verricht tegen een bescheiden vergoeding. Hij vormt een belangrijke schakel tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bestuur. Hij werkt nauw samen met Cordaan. De community manager vervult bij SKO dezelfde functie.

- Overzicht woningen

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 nu beide clusters bewoond en zijn in totaal 30 woningen betrokken.

- Inning van de huren

De inning van de huren loopt redelijk, maar meerdere (jonge) bewoners moeten nog wennen aan het zelfstandig wonen en de daarbij behorende verplichtingen.

- Relatie met omwonenden c.q. huisvesting problemen

De intake procedure die, in overleg met de bewoners en eventueel naastbetrokkenen, gevolgd wordt door de zorgverlener, de hulpverleners en het bestuur c.q. werkgroep leden van de Oase hebben niet kunnen voorkomen dat er incidentele problemen zijn ontstaan bij het betrekken van een woning. In enkele gevallen bleek de bewoner toch niet in staat om zelfstandig, met alleen ambulante zorg, te kunnen wonen. Dit heeft incidenteel ook overlast in de buurt veroorzaakt. Het contact met de wijkagent en omwonenden is soms intensief geweest, maar er is tot nu toe altijd een oplossing gevonden. In enkele gevallen is de overlast veroorzakende bewoner verhuist naar een meer beschermde woonomgeving. Bij de Kraaipan Oase werden de woningen geleidelijk betrokken over een periode van een paar jaar, bij de Staalman Oase is dit alles in een korte periode gerealiseerd, met een jongere bewoners groep, hetgeen aanleiding gaf tot de genoemde problematiek.

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. Voor 2022 ontving de Stichting Wonen Ypsilon Amsterdsm een subsidie van de Gemeente Amsterdam waarmee de externe administratie kosten konden worden voldaan. Voor 2023 is voor dit doel eveneens een subsidie aangevraagd bij - en toegezegd door de Gemeente Amsterdam.

Financiën in 2022

Het overgrote deel van de lasten in 2022 bestonden uit huurbetalingen aan de corporaties voor de door ons gehuurde woningen en andere ruimten (€ 554 dzd). Deze lasten worden gedekt door betalingen van onze huurders.
Daarnaast werd in 2022 een subsidie van de gemeente Amsterdam (€ 11.000) ontvangen.
Een belangrijke, per definitie bij voorbaat onzekere, kostenpost is de huurderving, soms onvermijdelijk gezien de kwetsbare samenstelling van de bewoners. In 2022 werd ruim € 4 dzd aan oninbaar beschouwde huurderving ten laste van het resultaat gebracht. De huurders moeten vóór

het begin van de maand hun huur betalen, hetgeen niet altijd lukt. Ultimo 2022 was er bijna € 30 dzd aan vooruit ontvangen huren ontvangen.
De overige lasten (€ 12 dzd) bestonden vooral uit administratieve kosten, inclusief opstellen accountantsrapport.

Er is geen substantiële reserve als dekking van de kosten van tijdelijke huurachterstand, huurderving, woningmutaties, tijdelijke leegstand en juridische kosten tbv huisuitzettingen. Ymere draagt jaarlijks € 1 dzd bij aan het huurdervingfonds. Met de Alliantie is een soortgelijke afspraak gemaakt. Ultimo 2022 bedroeg de huisvestingsreserve bijna € 4 dzd.

De Stichting Vrienden van Stichting Ypsilon Amsterdam heeft SWYA een lening van € 15.000 verstrekt als buffer om mogelijke liquiditeiten tekorten, als gevolg van huurachterstanden, op te vangen.

In het verleden (2016) is bijna € 12 dzd als vooruitbetaalde SKO huren onterecht toegevoegd aan het vermogen, dit bedrag is in de jaarrekening 2022 gecorrigeerd en ten laste gebracht van het resultaat over 2022.
Per saldo betekent bovenstaande dat, bijna geheel, hierdoor over 2022 en negatief resultaat is gerealiseerd van ruim € 12 dzd. Hier staan een nagenoeg gelijke verbetering van de passiva op de balans tegenover.

Er is op dit moment geen financiële ruimte om de huur administratie onder te brengen bij een administratiekantoor en deze wordt verricht door leden van het bestuur van SWYA en andere vrijwilligers.

Balans per 31 december 2022 in euro's

	31 december 2022	**31 december 2021**
Liquide middelen	64.539	76.730
ACTIVA	64.539	76.730
Bestemmingsfondsen	3.953	3.534
Reserve	11.330	24.677
Kortlopende schulden	49.256	48.519
PASSIVA	64.539	76.730

baten en lasten over 2022 in euro's

	2022	**2021**
BATEN	**555.313**	**458.306**
LASTEN	**554.470**	**453.306**
resultaat	**-12.256**	**1.945**

Voor verdere specificaties wordt verwezen naar de door Roemburg & partners gecontroleerde jaarrekening 2022 (***zie de website van Stichting Ypsilon Amsterdam*** ***www.ypsilon-amsterdam.nl***), voorzien van een samenstellingsverklaring.