



STICHTING WONEN YPSILON AMSTERDAM

Mauritskade 22-C, 1091 GC, Amsterdam

Datum: 3 mei 2024

swya.wonenypsilon020@gmail.com

Tel: 020 6143575

JAARVERSLAG 2023 STICHTING WONEN YPSILON AMSTERDAM (SWYA)

(sinds 2007)

Bestuur:

Rita Loholter-voorzitter (sinds 2018), Gerard Dijkstra-secretaris (sinds 2011), Lex Baay-penningmeester (sinds 2011), Rob Giebels-lid (sinds 2017), Luc Klaphake-lid (sinds 2020).

Taakverdeling van het bestuur:

- Rita Loholter, algemene zaken, strategie, problematische huurzaken, communicatie, onderzoek.
- Gerard Dijkstra, administratie algemeen, administratie huren Stichting Kraaipan Oase.
- 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.

Uitvoering

De werkzaamheden van de stichting worden uitgevoerd door het bestuur. 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 en vrijwilligers, alsmede Stichting Kraaipan Oase en Stichting Staalman Oase.

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.

Intermediair 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, één en ander 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 2023 is het uitzicht op deze toekomstbestendigheid niet verbeterd. Het betreft hier niet de inhoudelijke zaken, maar de praktische organisatorische zaken. De huuradministratie, met 60+ woningen, gaat in feite de capaciteit van een vrijwilligersorganisatie te boven, dit mede gezien de leeftijd van bestuurders betrokken bij de (huur)administratie. De stichting loopt een onredelijk financieel risico voor een

vrijwilligers organisatie. Het risico omvat o.a. huurachterstanden en de kosten van 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. Momenteel is overleg gaande met alle betrokken partijen teneinde de stichting toekomstbestendig te maken. Met name met de Gemeente Amsterdam (structurele financiering) als met Cordaan (organisatorisch, administratief) wordt overleg gevoerd. Overleg met wooncorporaties leverde in 2023 wederom geen resultaten op.

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 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. Vier 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 vergoeding. Hij vormt een belangrijke schakel tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bestuur. 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 via SWYA gehuurd van Ymere.

- **Overzicht woningen**

Aan het woningbestand zijn in 2023 geen woningen toegevoegd. Er is één bewoner vertrokken (uitgestroomd) naar een door Ymere beschikbaar gestelde woning 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. Er loopt momenteel één interventie. 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 corporatie raaiboek 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 werd onderzocht of het mogelijk is, indien door herstel 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. Ymere heeft toegezegd om over een periode van 3 jaar voor 3 bewoners mee te werken aan uitstromen. Voor één bewoners is dit in 2023 gerealiseerd. Het betreft hier een scenario dat zich zeer incidenteel voordoet.

- 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. De dak constructie van het Kraaipan schoolgebouw is niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. . In 2023 zijn 2 woningen van zonnepanelen voorzien. Hetgeen een teleurstellend resultaat is.

Het leek een goed plan om zonnepanelen te plaatsen bij bewoners met een zeer laag inkomen. De twee bewoners die er gebruik van maken zijn er zeer tevreden over. De plaatsing heeft veel inspanning van ons gevraagd. Het is dan ook teleurstellend dat dit geleid heeft tot dit beperkt resultaat. Wij vragen ons af of alle mogelijkheden optimaal zijn benut, ook al omdat er geen

bevredigende verklaringen zijn gegeven voor de 28 daken waarop geen panelen zijn geplaatst. Het is een gemiste kans.

Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam

(Zie ook Jaarverslag 2023 Stichting Staalman Oase)

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. De werkgroep ondersteunt Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam bij het uitvoeren van haar niet-huurgerelateerde taken en heeft o.a. als doel woongroepen te helpen met opstarten volgens het Oase concept. Momenteel loopt er geen actief project.

Stichting Staalman Oase

- **Algemeen**

De Stichting Staalman Oase (opgericht in 2018), is evenals de Stichting Kraaipan Oase, een woonvoorziening met ambulante zorg voor mensen met een verhoogde kwetsbaarheid voor psychose. Cordaan is de zorgverlener. Van de corporatie De Alliantie worden 30 woningen en een gemeenschappelijke ruimte gehuurd. Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam vervult eenzelfde rol als intermediair verhuurder zoals bij Stichting Kraaipan Oase. Van de gemeente is indertijd 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.

- **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 activiteiten hebben zich in 2023 goed ontwikkeld. 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 vergoeding. Hij vormt een belangrijke schakel tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bestuur. Hij werkt nauw samen met Cordaan. Deze community manager vervult bij SKO dezelfde functie.

- **Overzicht woningen**

In 2019 zijn de eerste spikkel woningen (individuele woningen binnen loopafstand van de gemeenschappelijke ruimte) van de Alliantie gehuurd. Eind 2020 is de eerste cluster van 8 woningen – en de gemeenschappelijke ruimte in gebruik genomen. In totaal zijn nu twee clusters van ieder 8 woningen bewoond en zijn 14 spikkel woningen betrokken. Dit brengt het totaal op 30 woningen.

- **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, is gevolgd hebben niet kunnen voorkomen dat er incidentele problemen zijn ontstaan bij het betrekken van een woning. De intake procedure wordt verzorgd door Cordaan, de hulpverlening, het Oase bestuur en de Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam (voorheen hierin bijgestaan door de Werkgroep Wonen Ypsilon Amsterdam). In meerdere 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 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 meerdere jaren, 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 Gerard Dijkstra. Voor de Stichting Staalman Oase woningen door Rob Giebels. Voor 2023 ontving de Stichting Wonen Ypsilon Amsterdam een subsidie van de Gemeente Amsterdam waarmee onder andere de externe administratie kosten konden worden voldaan. Voor 2024 is voor dit doel eveneens een subsidie verstrekt door de Gemeente Amsterdam.

Financiën in 2023

Het overgrote deel van de lasten in 2023 bestonden uit huurbetalingen aan de corporaties voor de door ons gehuurde woningen en andere ruimten (€ 586 dzd). Deze lasten worden gedekt door betalingen van onze huurders.

Daarnaast werd in 2023 een subsidie van de gemeente Amsterdam (€ 12,5 dzd) ontvangen en doneerde de Stichting Vrienden van Ypsilon € 7,5 dzd.

Een belangrijke, per definitie bij voorbaat onzekere, kostenpost is de huurderving, soms onvermijdelijk gezien de kwetsbare samenstelling van de bewoners. In 2023 werd ruim € 3 dzd aan oninbaar beschouwde huurderving ten laste van het resultaat gebracht. De verwachting is dat dit in 2024 aanzienlijk hoger zal zijn. De huurders moeten vóór het begin van de maand hun huur betalen, hetgeen niet altijd lukt. Ultimo 2023 was er bijna € 30 dzd aan vooruit ontvangen huren ontvangen.

De overige lasten (€ 8,5 dzd) bestonden vooral uit administratieve kosten, inclusief opstellen accountantsrapport.

Er is onvoldoende 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 2023 bedroeg de huisvestingsreserve bijna € 13 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.

Er werd positief resultaat gerealiseerd van € 9,5 dzd.

De liquide positie geeft een vertekend beeld, dit daar op de eerste januari van het nieuwe jaar de wooncorporaties de huren innen waardoor de liquiditeit met circa € 40 dzd afneemt.

Balans per 31 december 2023 in euro's

	31 december 2023	31 december 2022
Liquide middelen	64.227	64.539
ACTIVA	64.227	64.539
Bestemmingsfondsen	13.100	3.954
Reserve	14.160	11.330
Kortlopende schulden	21.967	34.256
Langlopende schulden	15.000	15.000
PASSIVA	64.227	64.539

baten en lasten over 2023 in euro's

	2023	2022
BATEN	586.878	555.313
LASTEN	567.886	554.470
resultaat	9.564	-12.256

Voor verdere specificaties wordt verwezen naar de door Roenburg & partners gecontroleerde jaarrekening 2023 ([zie de website van Stichting Ypsilon Amsterdam www.ypsilon-amsterdam.nl](http://www.ypsilon-amsterdam.nl)), voorzien van een samenstellingsverklaring.
