

Emil Blaauw
Proceskostenfonds

Jaarverslag en
Jaarrekening 2007

Uitgave: maart 2008

secretariaat: Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen
NZ Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam

Inhoud

- 1 Inleiding**
- 2 Resultaten**
- 3 Structuur en Werkwijze**
- 4 Samenstelling bestuur**
- 5 Toelichting op de jaarrekening**
- 6 Accountantsverklaring en Jaarrekening per 31 december 2007**

1 Inleiding

Het Emil Blaauw Proceskostenfonds richt zich op effectieve bescherming van de rechtspositie van huurders van woonruimte. Het is een belangrijk instrument in het werk van de huurteams en sinds 2007 ook voor de andere werksoorten in de Wijksteunpunten Wonen. De druk op de woningmarkt is hoog en dat blijft veel vragen van het fonds. Bij een aantal deelfondsen is in 2007 een knelpunt opgetreden, dat vervolgens in overleg met de betreffende financiers is opgelost.

De druk op de woningmarkt geeft aanleiding tot conflicten tussen huurder en verhuurder. Niet altijd kunnen de geschillen worden opgelost door overleg of een laagdrempelig instituut als de huurcommissie. Soms is de tussenkomst van de rechter nodig. Regelmatig komt het daarbij tot interessante uitspraken, die bruikbaar zijn voor soortgelijke gevallen. Een analyse van de resultaten en enkele aansprekende voorbeelden treft u in hoofdstuk 2.

Het bestuur concludeert dat het fonds voorziet in een duidelijke behoefte en dat het een belangrijk instrument is in de ondersteuning van huurders. De gekozen structuur en werkwijze voorzien nog steeds in een adequate invulling. Met het bereiken van de grenzen van de financiële mogelijkheden is extra aandacht nodig gebleken voor beheersing van de risico's. Het bestuur is van mening dat zij geen risico's op haar schouders dient te nemen die bij de gemeente en stadsdeelbestuurders horen te liggen. Dat is dan ook de reden dat gepleit wordt voor een structurele verruiming van de middelen, zodat het fonds haar goede werk zonder belemmeringen kan voortzetten. Dat is van groot belang om de rechtspositie van de huurder te waarborgen.

Deze verruiming is mede noodzakelijk vanwege de komst van de Wijksteunpunten Wonen. Daarmee stijgt het aantal zaken in de wijken waar voorheen geen bewonersondersteuning was bij ingrepen in de woning. De voorspelde stijging is minder sterk dan voorzien omdat de meeste wijksteunpunten pas in september 2007 operationeel waren en sommige vanwege de invulling van vacatures pas eind 2007 op volle sterkte waren. Gelukkig hebben de stadsdelen Oost-Watergraafsmeer en Oud-West voor 2008 voorzien in de noodzakelijke ruimere bijdrage, waarmee de dreigende knelpunten daar opgelost zijn. Tot een gezamenlijke afspraak met alle stadsdelen is het ondanks herhaaldelijke verzoeken van het fondsbestuur nog niet gekomen.

De jaarrekening met accountantsverklaring is opgenomen in dit verslag. In hoofdstuk 5 treft u een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

28 april 2008,



Han Leurink, voorzitter Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds

Emil Blaauw: onvermoeibaar strijder voor de huurders

Onvermoeibaar streed Emil tegen achterstallig onderhoud en te hoge huren in de Baarsjes. Samen met collega-vrijwilligers van Huurderscomité West en gesteund door het wijkcentrum kwam hij op voor de rechten van de huurders en behoud van deze lang verwaarloosde buurt.

Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad vormden de aanzet voor de Amsterdamse huurteams. Geboren vanuit actieve buurtbewoners vond het idee gehoor bij de politiek, omarmd en fanatiek aangewakkerd door Emil Blaauw. De huurteams zijn er gekomen, maar Emil heeft het niet meer mogen meemaken. In het voorjaar van 1996 kwam veel te vroeg een einde aan zijn actieve leven.

Een initiatief van Emil om in de Baarsjes een proceskostenfonds in te stellen kwam een heel eind. Er verscheen een ambtelijke notitie, maar overeenstemming werd niet bereikt. Dat lukte wel in Zuid, waar een soortgelijk initiatief in vruchtbaarder aarde viel. Juridisch Fonds Zuid ging van start als voorloper van het stedelijke Emil Blaauw Proceskostenfonds. Met de komst van het stedelijke fonds is ook Emil zijn idee voor de Baarsjes alsnog gerealiseerd.

2 Resultaten

In 2007 zijn 286 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat is een toename van 6% ten opzichte van het voorgaande jaar. De grote piek in zaken uit 2004 en 2005, die samenviel met de inhaalslag bij de huurcommissie blijkt afgerond. Wat resteert zijn de voor een deel complexere zaken, waardoor het risico voor het fonds niet is afgenomen.

2.1 Inhoud van de zaken

Het onderwerp dat het meest voorkomt blijft de opzegging van de huurovereenkomst. Betrof dat vorig jaar nog 18% van de zaken, inmiddels gaat het om een kwart van alle geschillen. Twintig procent van de zaken gaat om het terugvorderen van teveel betaald geld na een eerdere uitspraak van huurcommissie of rechter. Negentien procent van de zaken gaat om het afdwingen van onderhoud. Het aantal zaken over regelrechte intimidatie van huurders is gelukkig gedaald naar 1%.

Inhoudelijk 2007	Aantal	Percentage
Ontruimingsdreiging	72	25 %
Incasso	57	20 %
Afdwingen onderhoud	53	19 %
Huurprijvaststelling	32	11 %
Verhelderen positie	25	9 %
Service / bijkomende kosten	16	6 %
Intimidatie	4	1 %
Onredelijk beding	4	1 %
Bestuursrecht	3	1 %
Overig	20	7 %
Totaal	286	

Hieronder volgt ter vergelijking de verdeling van de onderwerpen in de procedures zoals die er van 2002 tot en met 2006 uitzag.

Inhoudelijk 2002-2007	Aantal	Percentage
Incasso	336	21 %
Huurprijvaststelling	309	19 %
Afdwingen onderhoud	224	14 %
Ontruimingsdreiging	237	14 %
Verhelderen positie	151	9 %
Service / bijkomende kosten	81	5 %
Intimidatie	60	4 %
Onredelijk beding	17	1 %
Bestuursrecht	51	3 %
Overig	172	10 %
	1638	

2.2 Soort procedure

Het komt niet altijd tot een procedure. Een briefwisseling via een advocaat of een sommatie biedt soms voldoende helderheid. Van de zaken uit 2007 zit 30% nog in die fase dan wel is in die fase

afgerond. In 38% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Twintig procent van de zaken is zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas komt. Dat is een flinke stijging ten opzichte van vorig jaar en bijna een verdubbeling ten opzichte van twee jaar geleden. Deze zaken brengen een hoog kostenrisico met zich mee. Het aantal beroepszaken daarentegen is gedaald.

Soort Procedure	Aantal
Bodemprocedure (kanton)rechter	108
Kort Geding	56
Hoger Beroep	9
Beroep bestuursrechter	3
Overig	24
Sommatie	86
Totaal	286

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2007 zijn er bij het maken van dit verslag 124 afgerond (43%). Daarvan is 46% gewonnen. Dat is aanzienlijk minder dan vorig jaar, toen dat percentage nog op 59% lag. Het aantal verloren zaken is gestegen van 15 naar 21%. Dit bevestigt opnieuw het beeld dat juist meer complexe zaken overblijven. Overigens is het succespercentage nog steeds bijzonder acceptabel, zeker als bedacht wordt dat in 18% van de gevallen de zaak is ingetrokken en dat 12% leidt tot een schikking.

Resultaten Emil Blauwfonds 2007			
57	Zaken	Winst	46 %
26	Zaken	Verlies	21 %
22	Zaken	Ingetrokken	18 %
15	Zaken	Geschikt	12 %
166	Zaken	Lopend	
286		Totaal	

Het beeld verfijnt zich als we naar alle zaken uit de afgelopen jaren kijken. Vaak duurt het meer dan een jaar voor een procedure is afgerond en het resultaat bekend is. Vanaf januari 2002 zijn in totaal 1924 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 1623 afgerond. Van deze afgeronde zaken is 61% gewonnen en 14% verloren. In 10% is de zaak op een schikking uitgedraaid en in 8% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken.

Cumulatief	Afgeronde procedures	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2002	226	137 (61%)	33 (15%)	25 (11%)	31 (14%)
T/m dec 2003	500	343 (69%)	65 (13%)	39 (8%)	53 (11%)
T/m dec 2004	906	621 (69%)	125 (14%)	90 (10%)	70 (8%)
T/m dec 2005	1139	762 (67%)	168 (15%)	116 (10%)	93 (8%)
T/m dec 2006	1266	834 (66%)	187 (15%)	128 (10%)	113 (9%)
T/m dec 2007	1623	988 (61%)	228 (14%)	166 (10%)	134 (8%)

2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

Het aantal zaken is een belangrijke indicator voor het gebruik van een fonds. Het is echter niet de enige. Een complexe zaak kan kostbaar zijn, maar zelfs een relatief eenvoudig kort geding kan bij negatieve afloop al snel € 1500 tot € 2000 kosten. Bij fondsen waar de jaarlijkse bijdrage € 5000 bedraagt is de grens dan snel bereikt. Van de reguliere bijdrage van de financiers was in 2007 80% beschikbaar voor het betreffende fonds, 5% ging naar het proefprocessenfonds en 15% was bestemd voor organisatiekosten en de opbouw van een algemene reserve. In een heel negatief scenario zou bij een dergelijke bijdrage de grens al na twee of drie zaken bereikt zijn.

Naast het aantal zaken spelen dus ook de kosten (en daarmee de hoogte van de beschikbare reserve) en de hoogte van de afgegeven garanties voor de lopende zaken een belangrijke rol. De kosten per fonds zijn vermeld in de bijgevoegde jaarrekening. Voor beter inzicht in de stand per deelfonds is hieronder niet alleen een tabel opgenomen met het aantal zaken per deelfonds, maar ook een tabel met de aan het eind van het verslagjaar openstaande garanties.

Het betreft delen van de stad met een grote marktdruk. Grote stijger is dit jaar Oost-Watergraafsmeer, waar het aantal zaken steeg van 16 naar 27. Relatief veel zaken zijn er ook in ZuiderAmstel, een stijging van 14 naar 21 procedures. Een kleine afname in het aantal zaken was dit jaar te zien in de Baarsjes en in Oud-West, in het laatste geval mogelijk ook vanwege een tijdelijk financieel knelpunt.

Het grootste beroep op het fonds wordt nog steeds in het Centrum en Oud Zuid gedaan, met respectievelijk 53 en 64 procedures. Het intensieve beroep op deze fondsen heeft te maken met twee factoren: een ruimere vulling van het fonds en een goed werkend Wijksteunpunt Wonen. Het werk van huurteam, woonsprekuren en bewonersondersteuning bij ingrepen in de woning is goed op elkaar afgestemd. Daardoor wordt een breder scala aan zaken bestreken, hetgeen een betere rechtspositie van de huurder garandeert. De coördinator van het huurteam vervult een spilfunctie in dit netwerk.

Een dergelijke ontwikkeling is in 2007 ook in andere stadsdelen in gang gezet. Deze ontwikkeling is later gekomen dan aanvankelijk verwacht. De meeste wijksteunpunten zijn in september 2007 geopend en pas tegen het eind van dat jaar was op de meeste plaatsen ook de formatie volledig ingevuld en de organisatie lopend. Het bestuur van het Emil Blauwfonds verwacht dan ook in 2008 een toenemend aantal zaken. De financiers in Oost en Oud-West hebben hier rekening mee gehouden door een structurele verhoging van de jaarlijkse bijdrage aan het fonds.

In Oud-West daalde het aantal zaken van 25 naar 18. De openstaande garantie daalde eveneens. Dat is opvallend, gezien het tot stand komen van een Wijksteunpunt Wonen en de verwachting dat met het oplossen van de aanloopproblemen en het afstemmen van de werkzaamheden ook het beroep op het fonds zou toenemen.

In Westerpark daalde het aantal zaken van 20 naar 17. Dat is vrij constant en binnen de bandbreedte van het gemiddelde aantal zaken in de afgelopen vijf jaar. Opvallend is wel dat de totale openstaande garantie sterk steeg. Dit duidt eveneens op meer complexe zaken.

ZuiderAmstel laat een toename zien in het aantal zaken, plus een flinke groei van de openstaande garanties. Dit is conform de verwachtingen en was mogelijk na het oplossen van het financiële knelpunt, waardoor in de laatste maanden van 2006 geen nieuwe zaken aangenomen konden worden.

In de Tuinsteden en Noord was het aantal procedures het afgelopen jaar laag. Het betreft uitsluitend het huurteamwerk, dus de verwachting is dat het beroep op het fonds met de komst van wijksteunpunten wonen aanzienlijk zal toenemen.

Het beroep op het Fonds Ongewenst Verhuurbedrag is qua aantal licht gedaald in vergelijking tot vorig jaar (van 32 naar 28). De zaken zijn vaak complex en voor zowel huurder als verhuurder spelen grote belangen. De totale openstaande garantie voor dit fonds is wel fors gestegen. De financiële bijdrage is vooralsnog voldoende om een knelpunt te voorkomen.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Baarsjes	-	-	23	19	19	12
Bos en Lommer	-	-	16	12	10	12
Centrum	62	53	112	67	45	53
Oost	11	13	18	15	16	27
Oud West	12	10	30	33	25	18
Oud Zuid	76	87	141	126	62	64
Westerpark	16	23	19	15	20	17
Tuinstiteden	3	55	10	8	6	8
Zeeburg	5	6	14	11	14	17
Zuideramstel	21	22	45	11	14	21
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	28	29	41	24	32	28
Proefprocessenfonds	9	4	10	13	6	10
Totaal	243	302	479	354	269	286

	Garanties 31 dec 2005	Garanties 31 dec 2006	Garanties 31 dec 2007
Baarsjes	3.645	5.581	2.612
Bos en Lommer	1.138	3.218	2.864
Centrum	21.224	18.431	21.322
Oost-W/meer	9.634	6.896	17.081
Oud West	14.543	11.621	10.161
Oud Zuid	44.626	41.561	34.695
Tuinstiteden	8.044	8.055	7.143
Westerpark	8.103	12.010	16.121
Zeeburg	6.371	8.715	10.383
Zuideramstel	7.779	9.742	13.839
Ongewenst Verhuurgedrag	17.573	17.523	25.722
Proefprocesfonds	33.874	33.671	21.613
Totaal	176.554	177.024	183.556

2.5 Enkele markante zaken uit 2007

Hieronder ter illustratie een kleine greep van in 2007 lopende dan wel afgehandelde zaken.

Proefproces geluidsoverlast (Oud-Zuid)

Getracht is isolatie in de woning af te dwingen wegens geluidsoverlast van het café van de eigenaar onder de woning. Het beroep in een proefproces bij het gerechtshof is verloren. De geluidsoverlast wordt veroorzaakt door derden. De horeca-exploitanten blijven binnen de grenzen van de vergunning en de verhuurder kan geen invloed uitoefenen. Daarom is er geen feitelijke storing van het woongenot die de verhuurder kan worden aangerekend.

Proefproces Herinrichtingskosten (ZuiderAmstel)

Stadsdeel vergoedt geen herinrichtingskosten ondanks een eerdere toezegging. Bezwaar afgewezen, beroep bij rechtbank. Procedure is van belang voor aantal huurders in dezelfde positie. Rechtbank oordeelt dat zij terughoudend moet zijn met toetsing van de toepassing van de hardheidsclausule. Toepassen van deze clausule zou leiden tot aantasting van aard en strekking van de regeling. De toezegging van het stadsdeel was onder voorwaarden, waarmee een beroep op het vertrouwensbeginsel faalt. Het beroep tegen het afwijzen van een bijdrage voor verhuizing en herinrichting is afgewezen. Wel moet het stadsdeel alsnog oordelen over het verzoek tot bijdrage voor behang- en schilderskosten.

Ongewenst Verhuurbedrag

* Voor aanvang werkzaamheden wegens splitsing maken huurder en verhuurder schriftelijke afspraken met boeteclausule bij overschrijding van de termijn voor de verbouwing. De werkzaamheden worden slordig uitgevoerd en duren langer dan afgesproken. De verhuurder komt vervolgens niet over de brug met de overeengekomen schadevergoeding. Uiteindelijk heeft de advocaat enkele brieven moeten versturen en is onderhandeld om tot een oplossing te komen.

* Na een breuk in de riolering is er in de woning op de begane grond een laag van ca. 15 cm. rioolwater komen te staan. De breuk ontstond waarschijnlijk door lekkage van heet water van de CV op de bovenverdiepingen. Toen huurster terug kwam van vakantie trof zij rioolwater aan en er kwam veel stoom uit het riool van het hete water. De woning was volledig onbewoonbaar. Verhuurder vond het wel mooi dat huurster tijdelijk vertrok en nam rustig de tijd om het probleem aan te pakken. Na interventie van de advocaat is de zaak uiteindelijk redelijk snel opgelost.

Baarsjes

Afdwingen herstel aan raam. Door een storm is het raam eruit gewaaid. Verhuurder volstaat met het aanbrengen van een houten plaat en weigert normaal herstel. Pas na starten van procedure (voorlopige voorziening) gaat verhuurder alsnog over tot oplossing van het probleem.

Bos en Lommer

Verhuurder dagvaardt huurder omdat hij het niet eens is met de door de huurcommissie uitgesproken korting op de huurprijs wegens achterstallig onderhoud. De kantonrechter volgt de huurcommissie. De proceskostenveroordeling van € 225 weegt echter niet op tegen de gemaakte kosten.

Centrum

* De Key heeft huurders van De Gekroonde Valk (Sibbelpanden) gedagvaard met eis tot ontruiming. Vanwege een gevaarlijke situatie moeten stutwerkzaamheden verricht worden. De eis tot ontruiming is toegewezen. Huurders moeten hun woningen verlaten en naar een wisselwoning vertrekken. Zij krijgen wel recht op terugkeer, maar pas als het renovatieplan is uitgevoerd. (betreft 15 huurders)

* Particuliere verhuurder sluit de centrale verwarmingsinstallatie af voor twee etages. Een andere huurder in het pand wordt door de verhuurder geïntimideerd. Voor die laatste zaak volgt een verwijzing naar het Fonds Ongewenst Verhuurbedrag. Deze zaak over de CV wordt gewonnen, de kort-geding rechter wijst de vordering direct na de zitting toe.

Oost

* Pand is gekocht door een bekende handelaar. Het pand is in erg slechte staat en de nieuwe eigenaar wil splitsen en ziet de huurders het liefst vertrekken. Huurder wil blijven en wenst ook de zolderkamer niet af te staan. Er zijn enige verhelderende gesprekken en inbreng van een advocaat nodig om de verhuurder te herinneren aan de rechten van de huurder.

* Om herstel van achterstallig onderhoud af te dwingen loopt een zaak bij de rechter. De eigenaar is het pand aan het verkopen. Met dit argument en slaagt hij er keer op keer in uitstel bij de rechter krijgen. Via een voorlopige voorziening dwingt de advocaat af dat ook een nieuwe eigenaar gehouden is de woning op te knappen.

Oud-West

Verhuurder vordert huurachterstand. De vordering klopt voor een deel, maar is ook voor een deel onterecht. Het wijksteunpunt reageert per brief naar de verhuurder. Deze trekt zich daar niets van aan en zet de zaak bij de kantonrechter door. Die wijst de vordering af: de verhuurder had hem moeten aanpassen naar aanleiding van de inhoudelijke reactie.

Oud-Zuid

* Verhuurder zegt in juni 2006 de huur op om vervolgens in december een nieuw contract aan te bieden, beide tijdelijk. Als de huurders zich beroepen op het bestaande contract wordt de huur opgezegd: er zou sprake zijn van dringend eigen gebruik, dan wel gebruik naar zijn aard van korte duur waardoor huur(prijs)bescherming niet van toepassing zou zijn. Tenslotte zou huurder zich niet als goed huurder gedragen. De huurder maakt echter gewoon gebruik van zijn rechten en de vordering wordt afgewezen.

* Tijdens een renovatie is het dak vernieuwd, maar zijn de dakramen verdwenen. Na aandringen en dreiging van een kort geding worden de dakramen alsnog weer aangebracht.

Tuinstiteden

Huurder is geconfronteerd met een dreigende huisuitzetting wegens huurachterstand. Door bemiddeling van advocaat is de opdracht tot ontruiming ingetrokken. Verhuurder is gewezen op haar beleid om uitzetting als gevolg van huurschuld te voorkomen. Gebleken is dat verhuurder zich niet voldoende heeft ingespannen om dit te bereiken. Verhuurder stelt de huurder alsnog in de gelegenheid een regeling te treffen, zodat deze de woning kan blijven bewonen.

Westerpark

Gevaarlijke situatie, het licht in het trappenhuis functioneert niet en beneden ontbreekt een vloerdeel. Na sommatie zijn beide gebreken verholpen.

Zeeburg

Verhuurder vordert ongedaan maken van een huurverlaging wegens achterstallig onderhoud. Een aantal klachten zijn verholpen en aan de overige wil de huurder niet meewerken. De rechter geeft verhuurder gelijk en de verlaging wordt teruggedraaid vanaf het moment dat de belangrijkste klachten verholpen zijn.

Zuideramstel

Verhuurder zegt te willen samenvoegen en vordert ontruiming van de woning wegens dringend eigen gebruik. De huurder ontvangt een sommatie van de advocaat. Het stadsdeel laat echter desgevraagd weten dat samenvoegen in dit geval niet toegestaan is en daarmee is de zaak in elk geval voorlopig afgerond.

3 Ontstaan, structuur en werkwijze

Ondersteuning door een Huurteam is niet altijd voldoende om de huurder een redelijke huurprijs en ongestoord woongenot te bezorgen. Soms is verwijzing naar een advocaat of een procedure bij de kantonrechter noodzakelijk. De Stuurgroep Huurteams gaf in 1998 als aanbeveling een proceskostenfonds in te stellen, met een bijdrage van de betrokken stadsdelen.

Deze aanbeveling is opgevolgd en er is een fonds opgezet. Daarbij is dankbaar gebruik gemaakt van het goede voorbeeld van Stadsdeel Zuid, dat al eerder een lokaal fonds mogelijk maakte. De betrokken stadsdelen en de centrale stad leveren een bijdrage voor hun werkgebied. Met de expertise van het Bureau Rechtshulp, lokale huurrechtadvocaten en het Backoffice Huurteams is een zorgvuldige maar toch praktische structuur opgezet voor een stedelijk fonds.

De Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds beheert de middelen. De stichting stelt zich ten doel de rechtspositie en het rustig woongenot van huurders van woningen te waarborgen. Op 28 mei 1999 zijn de statuten verleden bij notaris Faber en op dezelfde datum is de rechtspersoon ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34115687.

De statuten zijn nader ingevuld in een reglement, waarin de werkwijze is omschreven. Deze is vooral praktisch van aard, waarbij wel een zorgvuldige verantwoording van de middelen is gegarandeerd. Voor deze structuur is gekozen om het gebruik van het fonds zoveel mogelijk te stimuleren.

Mandaat is verleend aan de coördinatoren van de huurteams om zaken te verwijzen tot een bedrag van € 761, zolang het beschikbaar gestelde jaarbudget niet is overschreden. Zij leggen achteraf verantwoording af. Als de te verwachten kosten boven de € 761 liggen is instemming vereist van een juridische adviescommissie, bestaande uit een extern jurist en een bij het fonds betrokken advocaat.

Als de kostengarantie in een zaak € 1300 overschrijdt is een bestuursbesluit vereist en heeft het bestuur inhoudelijk bemoeienis met een zaak. Daarmee is gewaarborgd dat het bestuur zich op haar primaire taak kan concentreren.

De betrokken advocaten zijn specialisten op het terrein van huurrecht. Huurteams doen zelf eenvoudige dagvaardingsprocedures bij de kantonrechter. Vanwege hun specialisme op het terrein van huurprijsrecht levert dit goede resultaten op. De kosten in dit soort zaken bestaan uit dagvaarding, griffiegeld en bij verlies soms een proceskostenveroordeling. Bij gecompliceerdere zaken wordt verwezen naar een advocaat.

Het secretariaat van het fonds wordt gevoerd door het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen. Zij houdt tevens zicht op de ontwikkelingen en bundelt de verslaglegging door de afzonderlijke coördinatoren. Ook fungeert het Stedelijk Bureau als aanjager om het gebruik van het fonds door de wijksteunpunten te stimuleren.

De boekhouding wordt verzorgd door het Amsterdams Steunpunt Wonen, de jaarrekening wordt gecontroleerd door Accountantsbureau Mazars. De jaarrekening en de accountantsverklaring zijn opgenomen in dit verslag.

Als voorzitter van de adviescommissie fungeerde in het verslagjaar de heer J. Lazeroms. Aan het fonds deelnemende advocaten in 2007

Mr H Meijerink, Mr W de Vries, Mr F Holwerda	Advocatenkantoor Hemonylaan
Mr F Panholzer en Mr M. Zweers	Advocatenkantoor Spaarndammerbuurt
Mr P van der Putt	Atlas Advocaten
Mr K Oosterwijk	Weilers Advocaten
Mr P Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mr M J Kikkert	Rechtshulp Advocaten
Mr H A Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
Mr J Seegers	Seegers Lebouille
Mr F Garretsen	Van Koutrik Advocaten
Mr. P. Worp	Advocaat in Huisvesting

4 Samenstelling bestuur

Het bestuur is als volgt samengesteld. Twee bestuursleden komen uit huurdersorganisaties, tenminste een uit de juridische hoek, een is specifiek financieel deskundig en tenminste een heeft goede binding met stadsdeelbesturen.

Voorzitter is de heer H. Leurink, werkzaam bij een woningcorporatie buiten Amsterdam en voormalig coördinator van huurteam Baasjes Bos & Lommer. De heer E. Verstege is secretaris, voormalig bestuurslid van Huurdersvereniging de Pijp en werkzaam bij de Cliëntenraad van Mentrum. Penningmeester is de heer C. Reestman, in het verleden werkzaam bij de afdelingen Financiën en MGZ van de Gemeente Amsterdam, momenteel werkzaam bij HVO-Querido.

Daarnaast bestond het bestuur uit de heren T. Willemse, voormalig directeur van het Bureau Rechtshulp, en F. Salm, onder andere voormalig stadsdeelvoorzitter in de Baarsjes. In de loop van 2007 is de heer Salm afgetreden als bestuurslid, naar een vervanger wordt nog gezocht. De heer Willemse is afgetreden aan het eind van 2007. In zijn plaats is de heer J. Verhagen benoemd, werkzaam bij het Juridisch Loket in Utrecht en voorheen bij de Sociaal Raadslieden in Den Haag belast met coördinatie van het huurteamwerk aldaar.

De heren Salm en Willemse worden heel hartelijk bedankt voor hun jarenlange belangenloze inzet voor het fonds.

Het secretariaat van het fonds wordt verzorgd door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen, met name de heer T. Dalhuisen, ondersteund door mevrouw J. van Acker.

Bestuursleden :

Voorzitter	Han Leurink
Penningmeester	Cyriel Reestman
Secretaris	Emile Verstege
Lid	Freek Salm (tm 11 mei 2007)
Lid	Theo Willemse (tm 16 nov 2007)
Lid	Jean Verhagen (vanaf 24 aug 2007)
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

5 Financieel verslag

Tot 2006 was het financieel beleid gebaseerd op analyse van de uitgaven in relatie tot de afgegeven garanties. Bij de start van een zaak wordt een maximumbedrag gegarandeerd. Vervolgens kan het tot een of soms meerdere jaren duren voor een zaak wordt afgesloten. De praktijk leert dat circa 50% van de afgegeven garanties ook daadwerkelijk wordt uitgekeerd. Op grond van deze ervaringscijfers werd ruimte geboden om garanties af te geven tot maximaal 180% van de reserve.

Financiële knelpunten bij een aantal deelfondsen hebben het bestuur tot een ander beleid doen besluiten. Zij was van mening dat zij te grote risico's liep. Bij tegenvallende uitgaven kon een deelfonds een negatieve reserve krijgen, waarna het bestuur bij de financier zou moeten aankloppen voor een aanvulling wegens al gedane uitgaven.

Het bestuur heeft gezocht naar een methode om tijdig een mogelijk tekort te kunnen voorzien, en dat te voorkomen door tijdig een stop op nieuwe zaken af te kondigen. Hiertoe is het registratieprogramma van het fonds aangepast (en geïntegreerd in de registratie van de Wijksteunpunten Wonen). De openstaande garanties zijn vanaf 2006 opgenomen in de balans, zodat een realistisch beeld van de financiële situatie wordt geboden. De ruimte voor garanties wordt gevormd door de reserve per deelfonds. Wordt deze negatief, dan volgt een stop op zaken totdat andere garanties zijn afgeboekt waardoor nieuwe ruimte ontstaat.

Zaken kunnen echter lang lopen. Om te voorkomen dat zo de middelen te lang 'op slot' zitten en niet doelmatig ingezet worden voor het voeren van procedures is de garantieruimte uitgebreid met 40% van de voor het volgende jaar te verwachten bijdragen. De financiers is dringend verzocht voor 1 juli kenbaar te maken als zij het jaar erop geen of een lagere bijdrage willen leveren.

Van de reguliere bijdragen per fonds is in 2007 een deel van 15% gereserveerd voor organisatiekosten en de opbouw van een algemene reserve. Dat laatste is een extra noodrem voor het geval er door onvoorziene tegenvallers in een fonds ondanks alle voorzorgen toch een probleem zou ontstaan. Van de bijdragen per fonds is 5% afgedragen aan het proefprocessenfonds, waaruit complexe procedures worden gefinancierd die alle fondsen ten goede komen.

Op deze wijze is een nieuw en stabiel evenwicht gevonden tussen beheersen van risico en maximale ruimte voor procedures.

Ontwikkelingen in 2007

Dreigende knelpunten hebben zich voorgedaan in de stadsdelen Baarsjes, Oud-Zuid, Westerpark en ZuiderAmstel. Deze zijn opgelost door een incidentele extra bijdrage van de financiers. Dreigende knelpunten in Oost/Watergraafsmeer en Oud-West zijn opgelost door een structurele verhoging van de bijdrage met ingang van 2008.

Aan de financiers is evenals in 2006 verzocht te komen tot structurele financiering en onderlinge afstemming over de hoogte van de bijdragen. Tot op heden is het gebruik van het fonds lokaal wisselend en daarmee is de stedelijke afstemming nog niet tot stand gekomen. Wel hebben enkele stadsdelen de financiering structureel gemaakt dan wel verhoogd, zodat het fonds voldoende omvang heeft om als doelmatig instrument te kunnen dienen voor het Wijksteunpunt Wonen.

Als gevolg van het aangescherpte financiële beleid is het eigen vermogen in 2007 omgeslagen van negatief naar positief. De algemene reserve is op voldoende omvang gekomen, zodat het bestuur heeft besloten de afdracht ten behoeve van organisatiekosten en opbouw van een algemene reserve voor 2008 te verlagen van 15 naar 5% van de bijdragen. De afdracht voor het proefprocessenfonds is verhoogd van 5% naar 10%. Een en ander betekent dat 95% van de in 2008 beschikbaar gestelde middelen direct beschikbaar zijn voor procedures.

Korte toelichting op (onderdelen van) de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2007 resteerde een aantal vorderingen op financiers. Deze zijn in het voorjaar van 2008 voldaan.

Proefprocessenfonds

Dit fonds is een reserve voor complexe zaken uit de deelfondsen met een belang dat meerdere huurders aangaat.

Relatie balans – garantstelling

Het fonds geeft garanties af voor te voeren zaken. De afrekening van de werkelijke kosten komt in een later stadium. Om deze verplichtingen goed inzichtelijk te maken zijn de garanties in de balans opgenomen als reservering.

De reserveringen worden bijgehouden door de coördinatoren van de huurteams door middel van een webregistratie. Hierin is de actuele reserve verwerkt en bestaat een helder beeld van de financiële ruimte. Dit programma is in de loop van 2006 in gebruik genomen en in 2007 verbeterd. Het is zonder veel kosten en moeite ontwikkeld door aan te sluiten bij het programma dat de wijksteunpunten wonen gebruiken voor hun registratie.

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

Baarsjes

Een extra bijdrage heeft er voor gezorgd dat dit jaar geen knelpunten zijn opgetreden. De negatieve reserve is omgeslagen naar een positief saldo en dat geeft ruimte in het fonds.

Bos en Lommer

Het gebruik van het fonds in Bos en Lommer is in het verslagjaar toegenomen. De reserve is gering maar toch licht toegenomen.

Centrum

In Stadsdeel Centrum wordt veel beroep gedaan op het fonds, vaak met complexe zaken. Voor het bestuur was dit aanleiding in 2005 een extra beroep te doen op de financier. Het stadsdeelbestuur heeft voor 2007 de bijdrage verhoogd naar € 15.000 en daarmee is de sterk negatieve reserve in het boekjaar omgeslagen in een licht negatieve stand.

Fonds Ongewenst verhuurgedrag

Dit fonds is een belangrijk instrument voor het bestrijden van ongewenst verhuurgedrag, een van de prioriteiten van de stedelijke politiek. Met de druk op de woningmarkt blijft het beroep op dit fonds groot. De lineaire stijging van de kosten die zich enkele jaren lang voordeed is tot stilstand gekomen. De bijdrage aan dit fonds komt uit het activiteitenbudget van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag en de reserve is licht positief.

Oost - Watergraafsmeer

Het gebruik van dit fonds is met de komst van een Wijksteunpunt Wonen sterk toegenomen. Dat uit zich in een sterk negatief saldo dit boekjaar, een fors negatieve reserve en een dreigend knelpunt. Met ingang van 2008 is de jaarlijkse bijdrage echter verhoogd van € 5.000 naar € 15.000, waarmee het knelpunt naar verwachting uit de wereld is.

Oud West

Het gebruik van het fonds in Oud West is het afgelopen jaar redelijk stabiel. De bijdrage van € 5.000 stond al geruime tijd niet meer in verhouding tot het gebruik en in de loop van 2007 ontstond een knelpunt. Dit is opgelost door de bijdrage vanaf 2008 op te trekken naar € 15.000 per jaar.

Oud Zuid

Het fonds in Oud Zuid wordt intensief gebruikt, mede vanwege een goed functionerend Wijksteunpunt Wonen. Het fonds wordt goed gevoed, maar ook breed ingezet, mede op verzoek van het stadsdeelbestuur. De bijdrage is vanaf 2006 structureel verhoogd naar € 25.000 per jaar. Desondanks heeft zich een knelpunt voorgedaan. Dit is opgelost door een eenmalige extra bijdrage van € 5.000. De sterk negatieve reserve is in het boekjaar teruggebracht tot meer acceptabele proporties.

Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost

De stadsdelen Noord, Zuid-Oost, Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Slotervaart dragen elk € 2.000 bij. Voor het huurteamwerk is dit vooralsnog voldoende. Zodra de Wijksteunpunten Wonen goed gaan functioneren valt een groter beroep op het fonds te voorzien en lijkt een hogere bijdrage benodigd voor een goed functionerend fonds. Momenteel is er nog een redelijk ruime reserve, maar deze is wel voor vijf stadsdelen samen. Dit is een keuze geweest van de stadsdelen die samenhang met het opzetten van het gezamenlijk door hen gefinancierde Huurteam Tuinsteden. Per stadsdeel is niet heel veel ruimte. Met de komst van de Wijksteunpunten Wonen ligt het voor de hand per stadsdeel een eigen fonds in het leven te roepen, zoals ook elders in de stad gebeurd is.

Westerpark

In Westerpark wordt regelmatig een beroep gedaan op het fonds. Een dreigend knelpunt is opgelost door een extra bijdrage van het stadsdeel.

Zeeburg

De problemen in het verleden als gevolg van een kleine reserve zijn opgelost door een meerjarige toekenning door het stadsdeel. Het gebruik van het fonds is toegenomen en de reserve is stabiel gebleven.

Zuideramstel

Het gebruik van dit fonds is intensief, in een stadsdeel met een grote druk op de woningmarkt. Dankzij een extra bijdrage van het stadsdeel is het fonds dit jaar niet op slot geweest. De reserve is iets minder negatief, maar een knelpunt kan zich relatief snel voordoen. De bijdrage van het stadsdeel is relatief laag in vergelijking tot de omliggende stadsdelen.

Proefprocessenfonds

Voor zaken met een bijzonder algemeen belang en als risicospreiding voor de andere fondsen is het proefprocessenfonds in het leven geroepen. In het verslagjaar is opnieuw een aantal zaken ten laste gebracht van dit fonds. Voor 2007 is 5% van de bijdragen aan de fondsen ondergebracht in het proefprocessenfonds. De reserve is echter gering en dat heeft een remmende werking gehad op het gebruik van het fonds. Daarom heeft het bestuur besloten in 2008 de afdracht van de reguliere fondsen te verhogen naar 10%.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 28 april 2008