

Emil Blaauw
Proceskostenfonds

Jaarverslag en
Jaarrekening 2008

Uitgave: maart 2009

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 2008

1 Inleiding

Recht hebben is één, maar je recht halen is vaak een stuk gecompliceerder. Huurders moeten zich eerst bewust zijn van hun positie en rechten en hebben vervolgens doorgaans behoefte aan deskundige begeleiding in het proces. De wijksteunpunten wonen leveren deze ondersteuning en het Emil Blaauw Proceskostenfonds is hierbij een belangrijk instrument.

De druk op de woningmarkt geeft aanleiding tot conflicten tussen huurder en verhuurder. Dat vraagt met enige regelmaat de tussenkomst van een rechter. Daarbij komt het 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 op efficiënte wijze in een adequate invulling. De organisatiekosten zijn laag, zodat de beschikbare middelen maximaal ten goede komen van de huurders. Goede afstemming van de wensen van de financiers houdt deze organisatiekosten laag. Tot een praktische gezamenlijke afspraak met alle stadsdelen is het ondanks diverse verzoeken van het fondsbestuur nog niet gekomen, maar daar wordt wel aan gewerkt.

De komst van de Wijksteunpunten Wonen heeft geleid tot een bredere toepassing van het fonds. Dit uit zich in een groei van het aantal zaken. Een aantal stadsdelen heeft op deze groei geanticipeerd en stelt structureel een adequaat bedrag beschikbaar. In andere stadsdelen, met name buiten de ring, zou het fonds aanzienlijk meer kunnen betekenen bij een iets hogere bijdrage per stadsdeel.

De jaarrekening met accountantsverklaring is opgenomen in dit verslag. Op verzoek van de financiers zijn in de jaarrekening een aantal zaken per financier gegroepeerd, waardoor eenvoudiger een overzicht verkregen wordt per stadsdeel. In hoofdstuk 5 treft u een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

Het bestuur heeft dit jaar een aantal wijzigingen ondergaan. De zetel voor bestuurlid met goede binding met de politiek is ingenomen door de heer H. Weevers, voormalig stadsdeelvoorzitter uit Oud-West. Markant is ook het vertrek van de heer Verstege, een van de oprichters van de stichting. Na 10 jaar uitstekende diensten voor het fonds besloot hij dat het tijd werd zijn positie over te dragen. Zijn plaats is ingenomen door mevrouw D. Letanche, voormalig vicevoorzitter van Huurdersvereniging Amsterdam.

30 maart 2009,



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 2008 zijn 349 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat is een toename van 22% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit uit zich naast een stijging in de uitgaven vooral in een toename van het bedrag aan openstaande garanties.

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 en 2008	Aantal in 2007	Aantal in 2008	Percentage in 2007	Percentage in 2008
Ontruimingsdreiging	72	90	25 %	26 %
Incasso	57	53	20 %	15 %
Afdwingen onderhoud	53	43	19 %	12 %
Huurprijsvaststelling	32	45	11 %	13 %
Verhelderen positie	25	39	9 %	11 %
Service / bijkomende kosten	16	14	6 %	4 %
Intimidatie	4	16	1 %	5 %
Onredelijk beding	4	11	1 %	3 %
Bestuursrecht	3	2	1 %	1 %
Overig	20	36	7 %	10 %
Totaal	286	349		

2.2 Soort procedure

Het komt niet altijd tot een procedure. Een briefwisseling via een advocaat, een gesprek of een sommatie biedt soms voldoende helderheid. Van de zaken uit 2008 zat aan het eind van het jaar 27 % nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 48% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Twaalf procent van de zaken is zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas komt. Dat is een afname ten opzichte van vorig jaar. Deze zaken brengen een hoger kostenrisico met zich mee dan een bodemprocedure. Het aantal beroepszaken, waar een hoger kostenrisico geldt, is licht toegenomen.

Soort Procedure	Aantal in 2007	Aantal in 2008
Bodemprocedure (kanton)rechter	108	169
Kort Geding	56	41
Hoger Beroep	9	11
Beroep bestuursrechter	3	2
Overig	24	36
Sommatie	86	90
Totaal	286	349

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2008 zijn er bij het maken van dit verslag 113 afgerond (32%). Daarvan is 55% gewonnen en dat is meer dan vorig jaar, toen dat percentage op 46% 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 Blaauwfonds 2007 en 2008					
2007	2008			2007	2008
57	61	Zaken	Winst	46 %	55 %
26	20	Zaken	Verlies	21 %	18 %
22	18	Zaken	Ingetrokken	18 %	16 %
15	14	Zaken	Geschikt	12 %	12 %
166	236	Zaken	Lopend		
286	349		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 2278 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 1907 afgerond. Van deze afgeronde zaken is 64% gewonnen en 15% verloren. In 11% is de zaak op een schikking uitgedraaid en in 9% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken. (percentages berekend op basis van de zaken waarin de uitslag bekend is: in het verleden is niet altijd de uitkomst geregistreerd, maar dat euvel is verholpen)

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 (65%)	228 (15%)	166 (11%)	134 (9%)
T/m dec 2008	1907	1145 (64%)	268 (15%)	204 (11%)	169 (9%)

2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

In 2008 was 85% van de reguliere bijdrage van de financiers beschikbaar voor het betreffende fonds, 10% ging naar het gezamenlijke proefprocessenfonds en 5% was bestemd voor organisatiekosten. Daarmee is 95% van het geld beschikbaar voor procedures en dat is 10% meer dan in 2007.

Het aantal zaken is een belangrijke indicator voor het gebruik van een fonds. Verder speelt de complexiteit en de bewerkelijkheid. 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 met een relatief kleine bijdrage is de grens dan snel bereikt. 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 en nader toegelicht in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Baarsjes	-	23	19	19	12	26
Bos en Lommer	-	16	12	10	12	17
Centrum	53	112	67	45	53	65
Oost	13	18	15	16	27	37
Oud West	10	30	33	25	18	23
Oud Zuid	87	141	126	62	64	62
Westerpark	23	19	15	20	17	26
Tuinsteden	55	10	8	6	8	16
Zeeburg	6	14	11	14	17	20
ZuiderAmstel	22	45	11	14	21	18
Fonds Ongewenst Verhuurbedrag	29	41	24	32	28	33
Proefprocessenfonds	4	10	13	6	10	6
Totaal	302	479	354	269	286	349

Tot en met 2005 betrof een groot deel van de zaken relatief eenvoudige huurprijsgeschillen. De piek in 2004 is te verklaren door het inlopen van een grote achterstand in zaken door de huurcommissie. Dat heeft geleid tot een groei van het aantal verzoeken bij de kantonrechter en ook van incassozaken. De groei die zich na 2006 voordoet betreft meer complexe zaken.

Ten opzichte van 2007 doet zich een groei voor van 22% in het aantal te beslechten geschillen. Dit is een logische ontwikkeling in verband met de komst van de wijksteunpunten wonen in samenhang met de druk op de woningmarkt. Veel van de kosten die met de groei in het aantal zaken gemoeid is zullen zich pas in 2009 uiten. Vooralnog is vooral een groei in het totaal aan afgegeven garanties te zien.

	Garanties 31 dec 2006	Garanties 31 dec 2007	Garanties 31 dec 2008
Baarsjes	5.581	2.612	14.124
Bos en Lommer	3.218	2.864	8.913
Centrum	18.431	21.322	23.250
Oost-Watergraafsmeer	6.896	17.081	18.742
Oud West	11.621	10.161	14.967
Oud Zuid	41.561	34.695	31.649
Tuinsteden	8.055	7.143	15.925
Westerpark	12.010	16.121	17.690
Zeeburg	8.715	10.383	10.695
ZuiderAmstel	9.742	13.839	13.021
Ongewenst Verhuurbedrag	17.523	25.722	31.557
Proefprocesfonds	33.671	21.613	27.288
Totaal	177.024	183.556	226.297

Grote stijging in het aantal zaken zien we dit jaar in Oost-Watergraafsmeer, waar het aantal zaken steeg van 27 naar 37, en in De Baarsjes waar het aantal zaken steeg van 12 naar 26. Veel zaken zijn er ook in het Centrum, met een stijging van 53 naar 65 zaken. Een kleine afname in het aantal zaken was dit jaar te zien in ZuiderAmstel.

Het grootste beroep op het fonds wordt nog steeds in het Centrum en Oud Zuid gedaan, met respectievelijk 65 en 62 procedures. Het intensieve beroep op deze fondsen heeft te maken met de omvang van de problematiek 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 wijksteunpunt vervult een spilfunctie in dit netwerk.

Een dergelijke ontwikkeling is in 2008 met name in Oud-West, De Baarsjes en Bos en Lommer en in Oost en Zeeburg in gang gezet. De wijksteunpunten zijn in september 2007 gestart, maar het heeft even geduurd voor ze op stoom kwamen. Daarmee is de door het bestuur van het Emil Blaauwfonds verwachte toename van zaken in 2008 een feit geworden. De financiers in Oost en Oud-West hebben hier rekening mee gehouden door een structurele verhoging van de jaarlijkse bijdrage aan het fonds, in De Baarsjes en Bos en Lommer moet deze actualisatie nog gebeuren.

In Westerpark steeg het aantal zaken van 17 naar 26. Ook hier doet zich de komst van het wijksteunpunt gelden, ondanks een aantal aanloopproblemen. De door het stadsdeel beschikbaar gestelde extra middelen voor het fonds zijn hard nodig gebleken.

ZuiderAmstel laat een lichte afname zien in het aantal zaken. Toch dreigde vanwege de omvang van het stadsdeel relatief lage bijdrage een knelpunt. Dat is echter met een extra bijdrage van het stadsdeelbestuur opgelost.

In de Tuinsteden en Noord was het aantal procedures de afgelopen jaren laag. Dit jaar is een verdubbeling opgetreden van 8 naar 16 procedures, maar dat is nog steeds bijzonder weinig aangezien dit fonds vijf wijksteunpunten bedient. Het ligt dan ook in de verwachtingen dat met het de uitwerking van het groeimodel voor deze wijksteunpunten ook een groter beroep gedaan wordt op het fonds.

Het beroep op het Fonds Ongewenst Verhuurgedrag is gestegen in vergelijking tot vorig jaar (van 28 naar 33 zaken) Deze zijn vaak complex en voor zowel huurder als verhuurder spelen grote belangen. De totale openstaande garantie voor dit fonds is fors gestegen. De financiële reserve is vooralsnog voldoende om een knelpunt te voorkomen.

2.5 Enkele markante zaken uit 2008

De meest marktante zaak is een succesvol arrest bij de Hoge Raad tegen woningbemiddelaar Direct Wonen. Een huurder heeft na bemiddeling door het bureau een veel te hoge huur betaald. Daarmee overtreedt Direct Wonen de gemeentelijke verordening op de bemiddelingsbureaus. Bovendien schiet ze tekort in haar dienstverlening richting huurder, die door haar betaling aan het bureau ook klant is en recht heeft op goede service en informatie. In een proefproces heeft de huurder daarom een schadevergoeding gevorderd. Deze is in eerste instantie afgewezen door de rechtbank, maar in beroep toegekend door het Gerechtshof. Direct Wonen is tegen dit arrest in cassatie gegaan. De Hoge Raad verworpt echter 13 van de 14 grieven, waardoor het arrest voor het overgrote deel overeind blijft. De Hoge Raad oordeelt alleen wel dat de schade niet op juiste wijze is vastgesteld en verwijst de zaak daarom terug naar het Gerechtshof in Den Haag. Zo ver komt het niet: onderhandelingen leiden tot een schikking. Direct Wonen erkent haar aansprakelijkheid door huurder een flink deel van de schade te vergoeden. Het fonds ontvangt de in de zaak geïnvesteerde kosten terug.

Ongewenst Verhuurgedrag

Na jarenlang achterstallig onderhoud wil de eigenaar nu splitsen. Daarvoor wil hij de zolder van huurder afnemen, die dat niet accepteert. Vervolgens laat de eigenaar een dagvaarding uitbrengen wegens vermeende huurschuld. Nadat deurwaarder de dagvaarding heeft bezorgd neemt de eigenaar deze mee uit het trappenhuis. Huurder is dus niet op de hoogte van de zaak en de kantonrechter wijst bij verstek ontruiming toe. Enige tijd later komt de deurwaarder om de woning te ontruimen en alle inboedel weg te halen. Hiertegen zijn direct twee rechtzaken gestart: een verzetdagvaarding en een executiegeding om te voorkomen dat de woning ondertussen ontruimd wordt. De zaken worden gewonnen en ontruiming gaat niet door.

Baarsjes

De huurprijs is tijdelijk verlaagd vanwege ernstige gebreken. Vervolgens stelt Woningcorporatie Eigen Haard dat de gebreken verholpen zijn en de huur terug kan naar het oude niveau. Dat klopt niet, maar de huurder kan niet aanwezig zijn bij de zitting van de huurcommissie over de herstellingsprocedure. De gemachtigde van de verhuurder verklaart daar dat de gebreken verholpen zijn en de huurcommissie accepteert dat. De advocaat bestrijdt dit en de corporatie erkent dat het gebrek niet is verholpen, maar stelt nu dat de huurder niet wil meewerken en stuurt een rekening voor een onaangekondigd bezoek van een aannemer. De advocaat stelt voor een afspraak te maken voor herstel. Eigen Haard accepteert dit en trekt de rekening in. De klachten zijn eindelijk verholpen.

Bos en Lommer

Huurster heeft een nieuwe woning van Rochdale. De woning wordt echter niet opgeleverd omdat er eerst asbest verwijderd moet worden. Pas onder dreiging van een dagvaarding gebeurt dat en wordt de woning geleverd. Huurster ontvangt een vergoeding voor de tijd dat ze niet over de woning kon beschikken.

Centrum

Vanwege zeer ernstige waterschade is de woning onbewoonbaar. Huurster moet geruime tijd in een hotel verblijven. Over deze periode wordt de huur teruggevorderd, maar de verhuurder weigert dat te betalen. De kantonrechter besluit dat de vordering terecht is en stelt de huurster in het gelijk.

Oost

Huurder krijgt een dagvaarding in de bus, waarin de verhuurder in kort geding ontruiming van de zolderkamer eist wegens vermeende onderverhuur. De verhuurder gaat het pand splitsen en wil de zolder leeg hebben om daar een extra appartement te kunnen maken. De kamer hoort echter gewoon bij de woning en het huurcontract, dus de vordering wordt afgewezen.

Oud-West

Na het opstarten van een procedure wegens onderhoudsgebreken komt de verhuurder met een eis tot ontbinding wegens huurachterstand. Deze zou oplopen sinds 2003, inclusief huurverhogingen die de huurder niet heeft geaccepteerd en waarmee de verhuurder nooit naar de huurcommissie is gegaan.

De vordering wordt dan ook afgewezen en de verhuurder wordt veroordeeld in de kosten van de procedure.

Oud-Zuid

Na vijf jaar komt aan een langslappende zaak een eind. In het verleden hebben drie families huurders ingestemd met uitplaatsing door Bureau P/A in verband met sloop van de panden. Het sloopbesluit wordt echter op het laatste moment ingetrokken. De eigenaar – het stadsdeel – wil de panden nu verbouwen tot koopappartementen en houdt vast aan het vertrek van de huurders. De huurders willen echter graag blijven en dat kan nu er niet gesloopt wordt. Na een lang onderhandelingsproces kunnen twee families blijven en zijn de panden opgeknapt.

Verhuurder heeft de huur opgezegd wegens dringend eigen gebruik: funderingsherstel is noodzakelijk en hij grijpt die gelegenheid aan om een souterrain onder de woning van de huurder aan te brengen, hetgeen volgens de verhuurder inhoudt dat de huur € 3.000 per maand wordt. Dat accepteert huurder niet. De gevorderde ontruiming wordt afgewezen.

Tuinstiteden

Huurder klaagt dat de bestrijding van kakkerlakken geen resultaat heeft opgeleverd. Verhuurder stelt echter dat zij al het mogelijke heeft gedaan en weigert verder het ongedierteprobleem aan te pakken. Naar aanleiding van een dagvaarding biedt woningcorporatie Rochdale huurder een andere woning aan. Deze accepteert de woning, alleen is het kakkerlakkenprobleem in de oude woning nu nog steeds niet opgelost.

Westerpark

Huurder heeft bewust minder huur betaald omdat bij verschillende verhuurders de onderhoudstoestand verre van optimaal was. Dat is alleen geen handige aanpak, want nu zit huurder wel met een huurachterstand. Na een dagvaarding betaalt de huurder deze alsnog, maar verhuurder zet de procedure door. De rechter vindt dat de huurder het niet zo had mogen oplossen, maar vindt ook dat de verhuurder tekort schiet, met name wat betreft onderhoud van het balkon. De eis tot ontruiming wordt dan ook verworpen en elke partij draagt de eigen kosten.

Zeeburg

Pand is aangekocht en wordt gesplitst door een firma die in dat soort handel is gespecialiseerd. De huurder krijgt veel te verduren: de etage boven hem wordt uitgesloopt en de stukken asbest vliegen in het rond. Door bouwpuin raakt de rookafvoer verstopt waardoor de kachels niet werken en een levensgevaarlijke situatie ontstaat. Verhuurder houdt zich aan geen enkele afspraak en probeert vooral zijn eigen plan door te drukken. De advocaat van huurder probeert verbetering af te dwingen, maar inmiddels wordt het pand doorverkocht. De nieuwe eigenaar lijkt voor rede vatbaar en het wijksteunpunt neemt de zaak weer over.

ZuiderAmstel

Huurder betaalt een eenheid watergeld te veel. Verhuurder wil dat terugbetalen over de afgelopen vijf jaar. De termijn voor deze zogenaamde onverschuldigde betaling is echter twintig jaar. Het gaat om een bedrag dat de huurder ten onrechte betaald heeft. De huurder wordt in het gelijk gesteld.

3 Ontstaan, structuur en werkwijze

Ondersteuning door een wijksteunpunt 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 met hulp van de goede ervaringen uit het voormalig Stadsdeel Zuid is een fonds opgezet. Alle stadsdelen en de centrale stad leveren een bijdrage voor hun werkgebied. Met de expertise van juristen en het toenmalige Backoffice Huurteams is een zorgvuldige maar toch praktische structuur opgezet voor een stedelijk fonds. Deze structuur is in de loop der jaren door het bestuur in samenspraak met alle betrokkenen en financiers verder verfijnd.

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. De wijksteunpunten wonen 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 2008

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 en Mw Mr E. Swart	Seegers Lebouille
Mr F Garretsen en Mw Mr C. Boshouwer	Van Koutrik Advocaten
Mr P Worp	Advocaat in Huisvesting

4 Samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat uit vijf leden. 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 Baarsjes Bos & Lommer.

De heer E. Verstege was tot 3 oktober 2008 secretaris en vertegenwoordigde een 'huurderszetel' als voormalig bestuurslid van Huurdersvereniging de Pijp. De heer Verstege wordt bijzonder bedankt voor zijn jarenlange belangloze inzet voor het fonds. Hij is opgevolgd door mevrouw D. Letanche (zie hieronder).

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 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.

Mevrouw D. Letanche, voormalig vicevoorzitter van Huurdersvereniging Amsterdam en werkzaam als politiek assistent van de minister voor wonen, wijken en integratie.

De heer H. Weevers, voormalig stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder wonen in Oud-West.

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 en sinds september 2008 door mevrouw H. Meesters.

Bestuursleden :

Voorzitter	Han Leurink
Penningmeester	Cyriel Reestman
Secretaris	Emile Verstege (tot 3 oktober 2008)
Lid	Dagmar Letanche (vanaf 27 juni 2008)
Lid	Jean Verhagen (vanaf 24 aug 2007)
Lid	Hans Weevers (vanaf 3 oktober 2008)
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

5 Financieel verslag

Ondanks een groei van zowel het aantal zaken als de uitgaven voor processen met 22% is het gelukt de balans op peil te houden. De in 2007 ingezette weg om afgegeven garanties geheel op te nemen in de balans werkt goed en geeft een helder inzicht in de stand van zaken per fonds. Dat is mede mogelijk door het goed functionerende centrale registratie programma, waardoor de coördinatoren en het secretariaat goed zicht houden op de ontwikkelingen en de stand van de reserve. Dankzij het nieuwe beleid is een stabiel evenwicht gevonden tussen beheersen van risico en maximale ruimte voor procedures. Zo kan het fonds doelmatig functioneren als instrument voor de Wijksteunpunten Wonen.

De komst van deze wijksteunpunten heeft zoals verwacht geleid tot meer klanten en daarmee ook een toename van procedures. In de meeste stadsdelen is hierop succesvol geanticipeerd door verhoging van de bijdrage aan het fonds. De totale reserve van alle fondsen samen is aan het eind van het boekjaar nog net positief. In enkele stadsdelen doemt een knelpunt op.

Op verzoek van de stadsdelen is de ontwikkeling per fonds duidelijker gemaakt in de jaarrekening (pagina 7). Het beschikbare budget bestaat uit de stand aan het begin van het jaar plus de bijdrage voor dat jaar, minus afdracht voor organisatiekosten (5%) en proefprocessenfonds (10%). Daar gaan de voor procedures gemaakte kosten van af. De afgegeven garanties die nog open staan zijn als kosten verwerkt in de balans. Als het totaal aan garanties in een fonds groeit gaat dit dus ook van de reserve af. Zo ontstaat het totaalbeeld.

Belangrijke vraag voor de financiers en het fondsbestuur is of de stijging van het aantal zaken eenmalig is of dat we een verdere stijging kunnen verwachten. De middelen zijn immers niet onbeperkt. Voor die ontwikkeling zijn drie belangrijke factoren: de regelgeving rond huren, de lokale problematiek en de activiteit van het wijksteunpunt. Belangrijk is ook dat de wijksteunpunten een belangrijke zeeffunctie vervullen om te voorkomen dat het aantal zaken te ver oploopt.

In de meeste stadsdelen wordt geen grote verdere stijging verwacht, behalve in de wijken waar het wijksteunpunt nog op gang aan het komen is. Dat geldt met name voor Bos en Lommer en de Tuinsteden.

Het bestuur is verheugd te constateren dat het gelukt is de uitvoeringskosten tot vijf procent te beperken. Dat is erg laag en daarmee is 95% van de bijdragen beschikbaar voor procedures. Dit is mede mogelijk door de organisatorische en inhoudelijke steun van het stedelijk bureau van de Wijksteunpunten Wonen. Om die goede lijn voort te zetten is het wel van belang de afwikkeling van financiën en zaken zo praktisch mogelijk te laten verlopen en daar goede en praktische afspraken over te maken met de financiers.

In dat traject is belangrijke vooruitgang geboekt, maar op een aantal plekken is nog verbetering mogelijk. Daarbij is het van belang dat de financiers het karakter van het fonds erkennen, zodat eventuele restbedragen ter beschikking van het betreffende fonds blijven en niet leiden tot bewerkelijke terugvorderingen. Verder is het van belang dat de bijdragen structureel worden voor zover ze dat nog niet zijn, zodat iedereen weet waar hij/zij aan toe is. Verder is uniformiteit in de systematiek bij de verschillende stadsdelen gewenst. Over deze punten wordt overleg gevoerd met de beleidsmedewerkers en vervolgens de portefeuillehouders wonen van de stadsdelen.

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

Korte toelichting op (onderdelen van) de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2008 resteerde een aantal vorderingen op financiers. Deze zijn in het voorjaar van 2009 voldaan.

Relatie balans – garantstelling

Het fonds geeft garanties af voor te voeren zaken. Dat betekent het afgeven van een cheque die in een later stadium geïnd moet kunnen worden. De afrekening van de werkelijke kosten komt dus later. Om deze verplichtingen goed inzichtelijk te maken zijn de garanties in de balans opgenomen als voorziening. Met de groei van het aantal zaken is ook het bedrag aan openstaande garanties toegenomen. Tegenover de garanties staan de noodzakelijke reserves. Dat verklaart een relatief hoog bedrag aan liquide middelen.

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.

Reserve fondsen

Van de 11 fondsen eindigden er 7 met een negatieve reserve. Dat is mogelijk omdat het fondsbestuur vooruitkijkt naar de bijdrage voor het erop volgende jaar. Van de financiers wordt verwacht dat zij een voornemen tot verlaging van de bijdrage voor 1 juli van het boekjaar kenbaar maken. Is dat niet het geval dan acht het fondsbestuur het gerechtvaardigd er van uit te gaan dat de bijdrage voor het jaar erop niet zal wijzigen. Deze systematiek maakt het mogelijk meer garanties af te geven dan de feitelijke reserve toestaat. Zo wordt maximaal gebruik gemaakt van de beschikbare middelen en wordt voorkomen dat garanties afgewezen moeten worden. Uiteraard heeft het bestuur hier wel een heldere grens aan verbonden. Deze systematiek blijkt in de praktijk goed te werken. Overigens vertoont het totaal van de reserve van alle fondsen een licht positief saldo.

Algemene reserve

Door bovengenoemde systematiek loopt het fonds een risico. Ter dekking daarvan is een algemene reserve opgebouwd, die tevens dient ter dekking van onvoorziene en dus niet gegarandeerde kosten die kunnen ontstaan tussen bijvoorbeeld coördinator en advocaat. Deze laatstgenoemde situatie heeft zich in het boekjaar niet voorgedaan. Gevolg is dat de algemene reserve dit jaar door rente-inkomsten licht is gestegen. Het bestuur acht de algemene reserve voldoende op peil en heeft voor het overige geen middelen uit de fondsen ten gunste van de reserve gebracht.

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

Baarsjes

De sterke toename van het aantal zaken als gevolg van het op stoom komen van het Wijksteunpunt Wonen heeft er toe geleid dat de positieve reserve is omgeslagen in een negatieve. In tegenstelling tot 2007 is geen extra bijdrage gevraagd aan de financier. Met de huidige stand is het wel de vraag of de bijdrage van € 7.500 afdoende gaat zijn voor 2009.

Bos en Lommer

Het gebruik van het fonds in Bos en Lommer is in het verslagjaar sterk toegenomen. Dat legt een groot beslag op de beperkte reserve en deze is omgeslagen naar een negatief saldo. De bijdrage van € 5.000 per jaar is als een van de weinige nog niet verhoogd sinds de komst van het Wijksteunpunt Wonen. De verwachting is dat hier in 2009 een knelpunt gaat ontstaan.

Centrum

In Stadsdeel Centrum wordt veel beroep gedaan op het fonds, vaak met complexe zaken. 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. Dat beeld heeft zich in 2008 gestabiliseerd, zij het dat de reserve iets verder negatief is geworden. Vooralsnog is geen verdere grote stijging te verwachten en lijkt de beschikbare bijdrage voldoende.

Fonds Ongewenst verhuurbedrag

Dit fonds is een belangrijk instrument voor het bestrijden van ongewenst verhuurbedrag, 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 Verhuurbedrag en de reserve is in het boekjaar toegenomen.

Oost - Watergraafsmeer

Het gebruik van dit fonds is met de komst van een Wijksteunpunt Wonen sterk toegenomen. Dat uitte zich in een sterk negatief saldo aan het begin van het boekjaar. Met ingang van 2008 is de jaarlijkse bijdrage echter verhoogd van € 5.000 naar € 10.000, waarmee het knelpunt in feite gelijke tred heeft gehouden met de groei van het aantal zaken. Het knelpunt bestaat echter wel en daarom heeft het fondsbestuur een beroep gedaan op de financier op de extra € 5.000 die het stadsdeel in haar begroting van 2008 heeft opgenomen.

Oud West

In Oud-West is de reserve is nog steeds negatief, zij het iets minder dan in het voorgaande jaar. Het aantal zaken is weer gestegen, en dat is begrijpelijk gezien de grote druk op de markt en de problematiek in het stadsdeel. De bijdrage van het stadsdeel aan het fonds lijkt afdoende om tegemoet te komen aan de vraag.

Oud Zuid

Het fonds in Oud Zuid wordt intensief gebruikt. Het fonds wordt in verhouding tot andere stadsdelen goed gevoed en breed ingezet in het kader van een al langer goed functionerend Wijksteunpunt Wonen. De sterk negatieve reserve is wel een punt van aandacht.

Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost

De stadsdelen Noord, Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Slotervaart dragen elk € 2.000 bij. Voor het huurteamwerk was dit vooralsnog voldoende. Nu de Wijksteunpunten Wonen goed gaan functioneren is 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. De stadsdelen in kwestie is verzocht de bijdrage te verhogen naar € 5.000 per jaar, maar daar is tot op heden afwijzend op gereageerd. 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. Zolang de bijdrage en het aantal zaken beperkt zijn is dit echter niet praktisch en ook niet efficiënt.

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 licht toegenomen. Wel is het aantal zaken toegenomen met de komst van het wijksteunpunt.

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 negatieve reserve is omgebogen in een heel licht positief saldo. Met het stadsdeelbestuur is intensief overleg geweest over een terugvordering van middelen, met als resultaat dat het bestuur deze middelen alsnog ten gunste van het fonds ZuiderAmstel heeft gebracht.

Proefprocessenfonds

Voor zaken met een bijzonder algemeen belang en als risicospreiding voor de andere fondsen is het proefprocessenfonds in het leven geroepen. Van de bijdragen voor de andere fondsen wordt 10% ten gunste gebracht van dit fonds, dat in feite als een verzekering ten dienste van alle fondsen geldt. Het succesvol afronden van een cassatiezaak over aansprakelijkheid van bemiddelingsbureaus bij het vragen van te veel huur heeft geleid tot terugbetaling van een bedrag van € 2400 aan het fonds. Hierdoor is het totale bedrag aan uitkeringen voor dit fonds in het boekjaar laag en is de reserve gestegen.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 30 maart 2009