

Emil Blaauw
Proceskostenfonds

Jaarverslag en
Jaarrekening 2009

Uitgave: maart 2010

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 2009**

1 Inleiding

In 2009 hebben de Wijksteunpunten Wonen hun bestaansrecht verder bewezen, voor zover daar al twijfel aan bestond. Het Emil Blaaufonds draagt bij aan de successen van de wijksteunpunten. Het fonds bestond in 2009 tien jaar en daar is in november bij stil gestaan tijdens een gezellige borrel voor alle betrokkenen, van medewerkers van de wijksteunpunten, advocaten, bestuursleden, bestuurders van stadsdelen en beleidsmedewerkers.

Tien jaar geleden werd het fonds bij de start veel succes toegewenst door toenmalig wethouder Duco Stadig. Inmiddels heeft het fonds haar nut ruimschoots bewezen en kan het rekenen op brede steun en sympathie, ook van de minister van Wonen, Wijken en Integratie Eberhard van der Laan (zie ook zijn brief aan het fondsbestuur op pagina 4).

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 zijn praktisch en goed ingebed in de organisatie van de wijksteunpunten wonen. 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 fusie van een aantal stadsdelen in 2010 biedt mogelijkheden om in deze behoefte te voorzien. Daar waar het fonds al goed functioneert biedt de fusie geen schaalvoordelen en ligt voortzetting van de bestaande afspraken voor de hand.

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.

Na bijna tien jaar uitstekend voorzitterschap is Han Leurink vertrokken als bestuurslid. Hij is opgevolgd door ondergetekende, voormalig voorzitter van Huurdersvereniging Amsterdam en bekend in de wereld van huurders en bestuurders.

29 maart 2010,

Henk Stegink, voorzitter Stichting Emil Blaaufonds

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.

Brief van (op dat moment) minister Eberhard van der Laan, 12 november 2009

Beste mensen,

Zelf kan ik hier door dolgedraaide agenda jammer genoeg niet aanwezig zijn. Maar via mijn assistent wil ik toch graag nog een woordje tot jullie richten. Ten eerste: van harte gefeliciteerd met jullie 10 jarig bestaan. Zelf stond ik jaren geleden, met anderen, ooit aan de wieg van de vereniging Behoud door Onderhoud. Een clubje van o.a. jonge advocaten zoals ik toen, die met de bewoners en de bewonersgroepen de strijd aan gingen tegen verhuurders die hun woningen weigerden te onderhouden. Een eerste, nog gebrekkig maar wel werkend proceskostengarantiefonds kwam tot stand. Bedoeld om huurders te ondersteunen bij de kosten voor een proces waar zij het recht aan hun kant hadden.

Het is goed om te zien wat er uit die initiatieven allemaal is voortgekomen. Huurders moeten prettig in hun huis kunnen wonen. Dat wordt op een ingrijpende manier verstoord wanneer je verhuurder je woning weigert te onderhouden of je gewoon simpelweg uitbuit door absurde huur of sleutelgelden te vragen. Iedereen kan naar de rechter om daar te proberen zijn gelijk bij te halen. Maar mensen hebben daar wel hulp en ondersteuning bij nodig. Ook of juist zeker als een procedure maar door loopt en er geen einde aan lijkt te komen. Jullie zijn er voor deze huurders die in de knel zitten en die zonder enige ondersteuning maar vaak genoeg de handdoek al lang in de ring gegooid zouden hebben.

Het is voor de Amsterdamse huurders ontzettend belangrijk dat het Emil Blaauwfonds die ondersteuning vervolgens biedt. Dat huurders daardoor in staat zijn zelf, via de rechter, iets aan hun situatie te doen. Dus nogmaals: van harte gefeliciteerd. Ik wens jullie alle succes en hoop dat het fonds nog vele lustrums mag meemaken.

Hartelijke groeten,

Eberhard van der Laan

2 Resultaten

In 2009 zijn 417 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat is een toename van 19% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit uit zich naast een stijging in de uitgaven ook in een toename van het bedrag aan openstaande garanties. Sinds 2007 is het aantal zaken met 46% toegenomen. Hierin is duidelijk de komst van de in 2007 opgezette en goed functionerende wijksteunpunten wonen te zien.

2.1 Inhoud van de zaken

Het onderwerp dat het meest voorkomt blijft de opzegging van de huurovereenkomst. Betrof dat in 2007 nog 18% van de zaken, in 2008 een kwart, inmiddels gaat het om 29% van alle geschillen. Ruim twintig procent van de zaken gaat om het terugvorderen van teveel betaald geld na een eerdere uitspraak van huurcommissie of rechter. Twaalf procent van de zaken gaat om het afdwingen van onderhoud. Het aantal zaken over regelrechte intimidatie van huurders is toegenomen tot 3%.

Inhoud	Aantal in 2009	Aantal in 2008	Aantal in 2007	Percentage in 2007	Percentage in 2008	Percentage in 2009
Ontruimingsdreiging	119	90	72	25 %	26 %	29 %
Incasso	91	53	57	20 %	15 %	22 %
Verhelderen positie	59	39	25	9 %	11 %	14 %
Afdwingen onderhoud	50	43	53	19 %	12 %	12 %
Huurprijvaststelling	35	45	32	11 %	13 %	8 %
Servicekosten	19	14	16	6 %	4 %	5 %
Intimidatie	14	16	4	1 %	5 %	3 %
Onredelijk beding	2	11	4	1 %	3 %	0 %
Bestuursrecht	1	2	3	1 %	1 %	0 %
Overig	27	36	20	7 %	10 %	6 %
Totaal	417	349	286			

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 2009 zat aan het eind van het jaar 23 % nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 51% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Negen 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. Het aantal beroepszaken is licht afgenomen.

Soort Procedure	Aantal in 2007	Aantal in 2008	Aantal in 2009
Bodemprocedure (kanton)rechter	108	169	212
Kort Geding	56	41	38
Hoger Beroep	9	11	9
Beroep bestuursrechter	3	2	3
Overig	24	36	58
Sommatie	86	90	97
Totaal	286	349	417

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2009 zijn er bij het maken van dit verslag 136 afgerond (33%). Daarvan is 55% gewonnen en dat is meer dan vorig jaar, toen dat percentage op 46% lag. Het aantal verloren zaken is flink gezakt van 21 naar 11%. Daarmee is het succespercentage groot, zeker als bedacht wordt dat 12% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en dat 24% leidt tot een schikking.

Resultaten Emil Blauwfonds 2009			
70	Zaken	Winst	51 %
15	Zaken	Verlies	11 %
16	Zaken	Ingetrokken	12 %
33	Zaken	Geschikt	24 %
279	Zaken	Lopend	
417		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 2695 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 2248 afgerond. Van deze afgeronde zaken is in het verleden niet altijd de uitslag geregistreerd. In de zaken waarin de uitkomst bekend is, is 63% 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. (Het programma is aangepast, zodat het niet meer mogelijk is een zaak af te sluiten zonder de uitkomst te registreren.)

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%)
T/m dec 2009	2248	1295 (63%)	306 (15%)	259 (13%)	205 (10%)

De percentages zijn berekend op basis van het aantal zaken waarin de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

In 2009 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 was 95% van het geld beschikbaar voor procedures.

Het aantal zaken is een belangrijke indicator voor het gebruik van een fonds. Verder spelen de complexiteit en de bewerkelijkheid een rol. Een complexe zaak kan kostbaar zijn, maar zelfs een relatief eenvoudig kort geding kan bij negatieve afloop € 1500 tot € 2000 kosten. Bij fondsen met een geringe jaarlijkse bijdrage is de grens dan snel bereikt. Het aantal zaken, de kosten (en daarmee de hoogte van de beschikbare reserve) en de hoogte van de afgegeven garanties bepalen de financiële ruimte in een fonds. 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	2006	2007	2008	2009
Baarsjes	19	12	26	22
Bos en Lommer	10	12	17	15
Centrum	45	53	65	79
Oost	16	27	37	40
Oud West	25	18	23	18
Oud Zuid	62	64	62	74
Westerpark	20	17	26	16
Tuinstdeden	6	8	16	20
Zeeburg	14	17	20	25
ZuiderAmstel	14	21	18	25
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	32	28	33	64
Proefprocessenfonds	6	10	6	19
Totaal	269	286	349	417

Ten opzichte van 2007 is het aantal te beslechte geschillen gegroeid met 46%. Een logisch gevolg van de komst van de wijksteunpunten wonen en de druk op de woningmarkt.

Het aantal zaken in De Baarsjes, Bos en Lommer, Oost, Zeeburg en Oud-West lijkt zich te stabiliseren. De wijksteunpunten zijn in september 2007 gestart en zijn inmiddels op stoom. Daarmee is de door het bestuur van het Emil Blaauwfonds verwachte toename van zaken een feit geworden. De financiers in Oost en Oud-West hebben hier al in 2008 rekening mee gehouden door een structurele verhoging van de jaarlijkse bijdrage aan het fonds, in De Baarsjes en Bos en Lommer is de bijdrage in 2009 aangepast aan deze ontwikkeling.

Een toename zien we in Centrum, Oud-Zuid en ZuiderAmstel. Een opvallende afname zien we bij het fonds in Westerpark. Mogelijk houdt dit verband met organisatorische problemen en openstaande vacatures bij het wijksteunpunt aldaar.

Het grootste beroep op het fonds wordt nog steeds in het Centrum en Oud Zuid gedaan, met respectievelijk 79 en 74 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 bijzonder positie bekleedt het Fonds Tuinstdeden. Dit is oorspronkelijk ingesteld ten behoeve van de klanten van Huurteam Tuinstdeden. Met de komst van de Wijksteunpunten Wonen wordt een breder beroep gedaan op dit fonds. Deze wijksteunpunten zijn echter nog klein van omvang en daardoor is de goede wisselwerking tussen de verschillende werksoorten zoals boven beschreven nog onvoldoende op gang gekomen. Ook de geringe vulling van het fonds (€ 2.000 per stadsdeel per jaar) speelt een rol.

Een opvallende groei zien we bij het Fonds Ongewenst Verhuurgedrag. Dat is enerzijds het gevolg van het sterk gestegen aantal meldingen bij het gelijknamige Meldpunt. Daarnaast zijn via dit fonds

tien terugvorderingszaken tegen woningbemiddelaars gevoerd en is een tiental bewoners ondersteund die de dupe werden van het opereren en vervolgens failliet gaan van een grote speculant.

De groei van het aantal zaken uit zich in eerste instantie in een groei in het totaal aan afgegeven garanties. Dit jaar uit zich dat ook in de vorig jaar al voorspelde toenames in uitgaven. Zie hiervoor hoofdstuk 5 en de jaarrekening.

2.5 Enkele markante zaken uit 2009

Proefprocessenfonds

Wegens een koudebrug is renovatie van een complex woningen noodzakelijk. Hierdoor raakt huurder een zelf aangelegde parketvloer kwijt. Verhuurder heeft hem bij betrekken van de woning niet gewezen op de noodzakelijke renovatie, terwijl het gebrek toen al wel bekend was. Huurder vraagt om een schadevergoeding maar de corporatie weigert. Het Hof in Amsterdam oordeelt dat het gebrek bekend was bij de aanvang van de bewoning en dat de corporatie de huurder niet op de hoogte heeft gesteld. Dat het complex bij beoordeling destijds voldeed aan de bouwvoorschriften sluit niet uit dat later een gebrek aan het licht treedt. De corporatie moet de vloer vergoeden.

Ongewenst Verhuurgedrag

Huurder heeft een kamer gehuurd in een woning. Verhuurder en eigenaar hebben fraude gepleegd met de hypotheek van de woning, verhuurder heeft hiervoor al zes maanden in voorarrest gezeten (verhuurder heeft ook bij de twintig andere woningen dezelfde fraude gepleegd). Nu wil de hypotheekbank de woning executoriaal veilen en roep daarvoor het huurbeding in. Huurder moet op zitting bij de rechter verschijnen. Uitspraak: ontruiming wegens huurbeding na periode van drie maanden. (FOV0939)

Baarsjes

Nadat vandalen het raam met dubbel glas hebben ingegooid, beroept de verhuurder zich op art. 7 in het contract dat huurder een inboedel verzekering moet afsluiten zodat schade aan het vastgoed mede gedekt is. In de zaak is gedagvaard, waarop zij de kosten van de noodvoorziening betaalde en over ging tot reparatie. Hier op is de dagvaarding niet aangebracht. (BAA0907)

Bos en Lommer

Bodemprocedure ontruiming wegens grootschalige huurachterstanden. Op zich werd de huurachterstand niet betwist, maar op formele gronden is een aantal procedures gewonnen. Er is zoveel tijd gerekend dat cliënte in een schuldsaneringstraject terecht is kunnen komen en de lopende bodemprocedure met de verhuurder is opgelost. (BAB0909)

Centrum

Afdwingen onderhoudswerkzaamheden. Verhelpen van lekkage. Verhuurder gedagvaard om de lekkagegebreken te verhelpen. Voor de rechter was het echter moeilijk om een vonnis te wijzen omdat er geen technisch rapport lag, waarin precies uitgelegd stond welke exacte werkzaamheden uitgevoerd moesten worden. Derhalve verzocht hij partijen om hem twee weken na de zittingsdatum te informeren of de verhuurder het gebrek al vrijwillig zelf had verholpen (dat gaf de verhuurder ter zitting namelijk aan dat ie dat zou gaan doen). Verhuurder heeft zich inderdaad in die twee weken aan zijn eigen belofte gehouden en het gebrek verholpen. Daar was de zaak aldus mee opgelost. (BIN0910)

Oost

Huurder heeft na twee jaar op 2 "short stay" contracten gewoond te hebben nogmaals verlenging aangevraagd, maar niet gekregen. Huurder dient per 26 augustus woning te verlaten. Na beroep op huurbescherming heeft Duwo huurder een andere woning aangeboden die is geaccepteerd. (OOS0932)

Oud-West

Verhuurder verwijt dat bejaarde huurder onvoldoende mee wenst te werken aan door hem voorgesteld renovatieplan. Plan houdt o.a. in dat woning in de vrije sector zou komen. Verhuurder heeft de zaak aanhangig gemaakt bij rechtbank. Deze wijst de vordering van verhuurder af. (OWE0901)

Oud-Zuid

Ernstig achterstallig onderhoud. Lekkages door regen en door douche, vochtdoorslag door muren en zeer slecht onderhoud in trappenhuis. Verhuurder wordt veroordeeld om de gebreken binnen 2 maanden na dagtekening van het vonnis te herstellen, op straffe van dwangsom van € 200 per dag met een maximum van € 12.000. (OZ0950) De verhuurder is vervolgens eind 2009 in actie gekomen, maar het uitgevoerde werk blijkt broddelwerk. Innen dwangsom gaat in een dergelijk geval niet zomaar, daarom is een bouwkundige ingeschakeld om een rapportage op te stellen, waaruit blijkt dat de klachten niet zijn verholpen.

Tuinstiteden

In verleden is huurster door burens beticht van overlast. Samen met de burens is een mediation project doorlopen, volgens de KR met goed gevolg. Huurder heeft zich aan de afspraken gehouden. Nu wil huurster andere woning gaan huren, maar de Key wil geen 'schone' verklaring van goed huurderschap afgeven. Gevolg is dat ze niet van een andere corporatie kan gaan huren. Advocaat vordert afgifte van een verklaring van goed gedrag. Dat wordt afgewezen, wel komt er een verklaring waarin is opgenomen dat er een mediationtraject met goed resultaat is doorlopen. (ASD0910)

Westerpark

Huurder gaat verhuizen als gevolg van renovatiewerkzaamheden. Verhuurder weigert een vergoeding voor de verhuiskosten toe te kennen. Na sommatie besluit verhuurder alsnog een vergoeding van € 5100 te betalen. NB: dit is vanaf 2010 wettelijk geregeld, ook bij particuliere verhuurders. (WPA0912)

Zeeburg

De commissie van bewoners Soemaja en andere commissies van Eigen Haard in de Indische Buurt worden ondersteund door een extern deskundige. Op grond van de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder zou verhuurder dit moeten betalen. Verzoeken om financiering lopen op niets uit, want Eigen Haard wil niet betalen. Daarom is een advocaat gevraagd onderzoek te doen naar mogelijkheid financiering af te dwingen. Dat blijkt mogelijk, maar voordat het tot een zaak komt besluit verhuurder toch te gaan financieren. (OOZ0925)

ZuiderAmstel

Voor de derde keer start verhuurder een procedure omdat huurder spullen zou opslaan op het trapportaal. De vorige twee procedures zijn door verhuurder ingetrokken. Ditmaal wordt de zaak doorgezet en verliest verhuurder, met voor de verandering eens een positief saldo voor het fonds (meestal is de kostenveroordeling bij winst lager dan de gemaakte kosten). (ZAR0902)

Bij de coördinator van het wijksteunpunt is een geanonimiseerde lijst beschikbaar van in dat stadsdeel met hulp van het fonds gevoerde zaken.

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 rechter 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 leveren een bijdrage voor hun werkgebied, de centrale stad voor het bestrijden van ongewenst verhuurgedrag. 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 geraamde kosten boven de € 761 liggen is instemming vereist van een adviescommissie, bestaande uit een extern jurist en een bij het fonds betrokken advocaat. Een kostengarantie boven de € 1300 vereist een bestuursbesluit. Zo 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 2009

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
Mw Mr A de Haan en Mr H A Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
Mr J Seegers en Mw Mr E. Swart	Seegers Lebouille
Mw Mr C. Boshouwer en Mr F Garretsen	Van Koutrik Advocaten
Mr P Worp	Advocaat in Huisvesting
Dhr. G. Zijlstra	GZ Huurrecht en Incasso

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. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor hun werkzaamheden.

Voorzitter is de heer H. Stegink, werkzaam bij het Woonbond Kennis en Adviescentrum. Tot 4 september werd deze functie bekleed door dhr. H. Leurink, werkzaam bij een woningcorporatie buiten Amsterdam en voormalig coördinator van huurteam Baarsjes Bos & Lommer.

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, werkzaam bij het Juridisch Loket in Utrecht en Amersfoort 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 op het Ministerie van VROM (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 H. Meesters.

Bestuursleden :

Voorzitter	Henk Stegink (vanaf 4 september 2009) Han Leurink (tot 4 september 2009)
Penningmeester	Cyriel Reestman
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

In 2008 steeg zowel het aantal zaken als de uitgaven met 22%. Dat leidde toen nog niet tot een negatief resultaat. Dat ligt in 2009 anders. Het aantal zaken nam opnieuw met 19% toe en de uitgaven met 31%. Deze stijging is een logisch gevolg van het goed functioneren van de wijksteunpunten wonen. Zaken duren geruime tijd, daarom komt het effect op de uitgaven later. Deze voorziene stijging is voor een belangrijk deel gecompenseerd door de verruiming van de bijdrage van een aantal stadsdelen. Wel sluit het fonds 2009 af met een negatief saldo van € 9.000 en een negatieve reserve bij een aantal stadsdeelfonds. Dit is mogelijk dankzij de opgebouwde algemene reserve.

Het opnemen van de garanties in de balans 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 adequaat zicht houden op de ontwikkelingen en de stand van de reserve. Zo is een stabiel evenwicht gevonden tussen beheersen van risico en maximale ruimte voor procedures en kan het fonds doelmatig functioneren als instrument voor de Wijksteunpunten Wonen.

Op verzoek van de stadsdelen is de ontwikkeling van de reserve per fonds duidelijker gemaakt in de jaarrekening (pagina 7). Van de reguliere jaarlijkse bijdrage gaat 10% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds en 5% wordt aangewend voor organisatiekosten (vooral boekhouding en accountant). De overige 85% gaat naar het stadsdeelfonds. Garanties gaan van de reserve af. Als een zaak wordt afgesloten worden de werkelijke kosten geboekt en gaat het voor de garantie gereserveerde bedrag terug naar de reserve.

Belangrijke vraag voor de financiers en het fondsbestuur is of de stijging van het aantal zaken nu stabiliseert. 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 zeeffunctie vervullen om te voorkomen dat het aantal zaken te ver oploopt. In de meeste stadsdelen wordt geen verdere stijging verwacht, behalve in de wijken waar het wijksteunpunt nog op gang aan het komen is. Dat geldt met name voor Nieuw West, Noord en eventueel Zuidoost.

Het bestuur is verheugd te constateren dat het is gelukt 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.

Dreigende knelpunten hebben zich in 2009 voorgedaan in de stadsdelen Baarsjes en Bos en Lommer. Deze zijn opgelost door een incidentele extra bijdrage van de financiers. Knelpunten in Oost en Centrum hebben in 2009 niet tot een stop op nieuwe zaken geleid, maar de negatieve reserve aan het eind van het boekjaar geven wel aanleiding tot enige zorg. Dat geldt ook voor de negatieve reserve in De Baarsjes, Oud-West, Oud-Zuid en ZuiderAmstel.

Korte toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2009 resteerde een aantal vorderingen op financiers. Deze zijn alle in januari 2010 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 wijksteunpunten door middel van een webregistratie. Hierin is de actuele reserve verwerkt en bestaat een helder beeld van de financiële ruimte. Dit programma is zonder veel kosten en moeite ontwikkeld door aan te sluiten bij het stedelijke programma dat de wijksteunpunten wonen gebruiken voor hun registratie.

Reserve fondsen

Van de 12 fondsen eindigden er 7 met een negatieve reserve. Dat is mogelijk dankzij het bestaan van een algemene reserve. Verder is het bestuur zich er van bewust dat het geruime tijd duurt voor een afgegeven garantie tot kosten kan leiden. Om te voorkomen dat het gereserveerde geld ondertussen ongebruikt blijft kijkt het bestuur vooruit naar de bijdrage van het 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. Inmiddels is het totaal van de reserve van alle fondsen negatief en dat is alleen mogelijk door het bestaan van een algemene reserve.

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. De reserve dient tevens ter dekking van het negatieve saldo van de reserve van de fondsen van - € 11.688.

Groei van het bedrag van openstaande garanties in beeld

	Garanties 31 dec 2007	Garanties 31 dec 2008	Garanties 31 dec 2009
Baarsjes	2.612	14.124	17.342
Bos en Lommer	2.864	8.913	7.284
Centrum	21.322	23.250	29.146
Oost-Watergraafsmeer	17.081	18.742	19.873
Oud West	10.161	14.967	23.681
Oud Zuid	34.695	31.649	29.591
Tuinstiteden	7.143	15.925	17.415
Westerpark	16.121	17.690	17.175
Zeeburg	10.383	10.695	16.979
ZuiderAmstel	13.839	13.021	17.809
Ongewenst Verhuurbedrag	25.722	31.557	37.211
Proefprocesfonds	21.613	27.288	31.974
Totaal	183.556	226.297	265.480

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

Baarsjes

De sterke toename van het aantal zaken heeft geleid tot een knelpunt. De financier heeft een eenmalige extra bijdrage van € 5.000 geleverd. Desondanks is het jaar afgesloten met een negatieve reserve. Een structurele verhoging van de jaarlijkse bijdrage ligt dan ook voor de hand, zeker omdat deze lager is dan in vergelijkbare stadsdelen.

Bos en Lommer

Het in 2008 voorziene knelpunt heeft zich inderdaad voorgedaan. Dit is door de financier opgelost door een eenmalige extra bijdrage van € 5.000. Voor de toekomst is de in verhouding tot andere stadsdelen binnen de ring lage bijdrage van € 5.000 per jaar onvoldoende.

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 toen sterk negatieve reserve in 2008 omgeslagen in een licht negatieve stand. In 2009 is de reserve verder afgenomen en staat aan het eind van het boekjaar op - € 8.473, mede door toename van het aantal zaken. Verhoging van de bijdrage blijkt gewenst om hetzelfde volume aan zaken te kunnen voeren.

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. Het aantal zaken is in 2009 sterk gegroeid en daardoor nadert de reserve de nul aan het eind van het boekjaar. De uitgaven zijn hoger dan de inkomsten in het fonds. 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.

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. Door verhoging van de bijdrage naar

€ 15.000, is de negatieve stand van de garanties verminderd ondanks een licht gestegen aantal zaken.

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 vrij constant 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. Het is dit jaar gelukt de sterk negatieve reserve terug te dringen tot licht negatief, ondanks een stijging van het aantal zaken.

Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost

De stadsdelen Noord, Zuidoost, Geuzenveld, Osdorp en Slotervaart dragen elk € 2.000 bij. Voor het huurteamwerk was dit vooralsnog voldoende. Nu de Wijksteunpunten Wonen goed gaan functioneren is 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 fusie van de stadsdelen ligt het voor de hand dat deze opsplitsing in Nieuw-West, Noord en Zuidoost wel zijn beslag krijgt.

Westerpark

In Westerpark is het aantal zaken in 2009 flink afgenomen. Mogelijk is dit een gevolg van de organisatorische problemen bij het lokale wijksteunpunt. De reserve is met het huidige gebruik licht positief.

Zeeburg

Het aantal zaken is verder gestegen. De reserve is afgenomen, maar nog wel positief.

ZuiderAmstel

Het gebruik van dit fonds is intensief, in een stadsdeel met een grote druk op de woningmarkt. Het aantal zaken is gestegen en de reserve is negatief. Voor 2010 heeft het stadsdeel besloten tot een licht verhoogde bijdrage.

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. Dit jaar is een fors aantal zaken ten laste gebracht van dit fonds. De ruime reserve is dan ook afgenomen tot een licht positief saldo aan het eind van het boekjaar.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 5 maart 2009