

Emil Blaauw
Proceskostenfonds

Jaarverslag en
Jaarrekening 2010

Uitgave: april 2011

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

Het Emil Blaauwfonds draagt bij aan de successen van de wijksteunpunten. In de elf jaar die verstreken zijn sinds de start door toenmalig wethouder Duco Stadig heeft het fonds haar nut ruimschoots bewezen.

Het fonds voorziet in een duidelijke behoefte en is een belangrijk instrument 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 aan de huurders. Goede afstemming van de wensen van de financiers houdt deze organisatiekosten laag.

De komst van de Wijksteunpunten Wonen heeft geleid tot een bredere toepassing van het fonds. Ook dit jaar is het aantal zaken gegroeid, zij het in minder mate dan in voorgaande jaren. De stadsdelen binnen de ring hebben op deze groei geanticipeerd en stellen structureel een adequaat bedrag beschikbaar. In de stadsdelen buiten de ring zou het fonds samen met het lokale wijksteunpunt aanzienlijk meer kunnen betekenen bij een hogere bijdrage per stadsdeel.

De jaarrekening met accountantsverklaring is opgenomen in dit verslag. Op verzoek van de financiers is 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.

31 maart 2011,

Henk Stegink, 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 2010 zijn 431 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat is een toename van 3% ten opzichte van het voorgaande jaar. De kosten zijn echter gedaald, terwijl het bedrag aan openstaande garanties constant is gebleven. Sinds 2007 is het aantal zaken met 51% 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 dit jaar het meest voorkwam was het invorderen van teveel betaalde huur na een uitspraak van huurcommissie of rechter. Tweede onderwerp is de opzegging van de huurovereenkomst. Na de piek van 29% van de zaken in 2009 betrof dit nu 19% van de zaken. Zestien procent van de zaken gaat over verhelderen van de positie van de huurder. Vijftien procent betreft het afdwingen van onderhoud.

Inhoud	Aantal in 2010	Aantal in 2009	Aantal in 2008	Percentage in 2008	Percentage in 2009	Percentage in 2010
Incasso	88	91	53	15 %	22 %	20 %
Ontruimingsdreiging	81	119	90	26 %	29 %	19 %
Verhelderen positie	68	59	39	11 %	14 %	16 %
Afdwingen onderhoud	65	50	43	12 %	12 %	15 %
Huurprijsvaststelling	40	35	45	13 %	8 %	9 %
Servicekosten	35	19	14	4 %	5 %	8 %
Intimidatie	9	14	16	5 %	3 %	2 %
Onredelijk beding	4	2	11	3 %	0 %	1 %
Bestuursrecht	4	1	2	1 %	0 %	1 %
Overig	37	27	36	10 %	6 %	9 %
Totaal	431	417	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 2010 zat aan het eind van het jaar 25% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 48% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Acht procent van de zaken is zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas komt. Het aantal beroepszaken is toegenomen.

Soort Procedure	Aantal in 2008	Aantal in 2009	Aantal in 2010
Bodemprocedure (kanton)rechter	169	212	207
Kort Geding	41	38	38
Hoger Beroep	11	9	14
Beroep bestuursrechter	2	3	3
Overig	36	58	63
Sommatie	90	97	106
Totaal	349	417	431

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2010 zijn er bij het maken van dit verslag 152 afgerond (36%). Daarvan is 63% gewonnen en dat is meer dan vorig jaar, toen dat percentage op 55% lag. Het aantal verloren zaken is verder gezakt naar 9%. Het succespercentage is dus gestegen, zeker als bedacht wordt dat 16% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en dat 13% leidt tot een schikking.

Resultaten Emil Blauwfonds 2010			
95	Zaken	Winst	63%
13	Zaken	Verlies	9%
24	Zaken	Ingetrokken	16%
20	Zaken	Geschikt	13%
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 3124 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 2726 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 14% verloren. In 12% is de zaak op een schikking uitgedraaid en in 10% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken (het programma is vorig jaar 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%)
T/m dec 2010	2499	1582 (63%)	349 (14%)	309 (12%)	259 (10%)

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

2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

In 2010 was 95% van de bijdragen van financiers beschikbaar voor procedures. De overige vijf procent is aangewend voor organisatiekosten. Van de bijdragen ging 10% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds en 85% naar het betreffende fonds.

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 een geringe jaarlijkse bijdrage is de grens dan snel bereikt. Het aantal zaken, de kosten 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. Op verzoek van de financiers rapporteren we over de stadsdelen zoals deze bestonden voor de fusie in mei 2010.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2007	2008	2009	2010
Baarsjes	12	26	22	30
Bos en Lommer	12	17	15	15
Centrum	53	65	79	79
Oost	27	37	40	45
Oud West	18	23	18	27
Oud Zuid	64	62	74	71
Westerpark	17	26	16	27
Tuinstiteden	8	16	20	23
Zeeburg	17	20	25	35
ZuiderAmstel	21	18	25	22
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	28	33	64	47
Proefprocessenfonds	10	6	19	10
Totaal	286	349	417	431

Ten opzichte van 2007 is het aantal geschillen gegroeid met 51%. Een logisch gevolg van de druk op de woningmarkt en de betere positie van de huurder met de komst van de wijksteunpunten wonen.

De stijging van het aantal zaken vlakt af en het aantal 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 de stadsdelen binnen de ring hebben hun bijdrage voor zover nodig aangepast aan deze ontwikkeling.

Het grootste beroep op het fonds wordt nog steeds in het Centrum en Oud Zuid gedaan, met respectievelijk 79 en 71 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 zien we ook bij de wijksteunpunten in Oost en West.

Een bijzonder positie bekleedt het Fonds Tuinstiteden. Dit is oorspronkelijk ingesteld ten behoeve van de klanten van Huurteam Tuinstiteden. 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. Met de versterking van de wijksteunpunten in Nieuw-West, Noord en Zuidoost verwacht het bestuur een groei van het aantal zaken in deze stadsdelen.

Het Fonds Ongewenst Verhuurgedrag kende in 2009 een piek door een serie zaken tegen woningbemiddelaars en de ondersteuning van een tiental bewoners die de dupe werden van het

opereren en vervolgens failliet gaan van een grote speculant. Het aantal zaken in 2010 is lager dan in 2009, maar nog wel aanzienlijk hoger dan in 2008.

2.5 Enkele markante zaken uit 2010

Proefprocessenfonds

Verhuurder probeert voor de vijfde keer in een procedure bij de rechtbank de zolderruimte af te nemen van huurder, dit keer in ruil voor een (veel kleinere) berging. Verhuurder wil een appartement op zolder maken. De vordering wordt afgewezen omdat het geen redelijk voorstel betreft. Bovendien is de kwestie niet zodanig spoedeisend dat in kort geding besloten kan worden. Verhuurder wordt veroordeeld in de kosten. Verhuurder gaat in beroep en start een bodemprocedure. Na overleg tussen advocaat en verhuurder krijgt huurder een gerenoveerde woning een etage lager met extra ruimte (deels samengevoegd met naastgelegen woning) in ruil voor de woning met zolderruimte. (PPF0914)

Ongewenst Verhuurgedrag

Via een bemiddelingsbureau hebben huurders een (zogenaamd tijdelijke) huurovereenkomst afgesloten. Nadat huurders het voorschot servicekosten van € 820 per maand (bovenop de huurprijs) aan de Huurcommissie hebben voorgelegd volgen diverse juridisch intimiderende brieven. Als huurders daarop niet reageren worden zij in kort geding gedagvaard met als eis de woning te ontruimen. In de correspondentie en dagvaarding staan aantoonbare onwaarheden. Huurders winnen de zaak. (FOV1023)

Baarsjes

Kort geding met eis tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstand. De huur is in 2008 verlaagd wegens gebreken, maar deze zijn hersteld. Niet goed genoeg volgens huurder, maar de rechtbank heeft geoordeeld dat hij de oude huurprijs weer moest betalen. De administratie van deze huurder is niet op orde en hij heeft hier niet aan voldaan, waardoor de huurachterstand is ontstaan. De vordering van de verhuurder is betaald waarmee de ontbindingsprocedure is stop gezet. (BAA1021)

Bos en Lommer

Verhuurder weigert na brand verwijderde zaken (o.a. bad, boiler, verhoogd toilet, invalide beugels, sierglas) terug te plaatsen. Ze zijn al 10 maanden bezig de woning op te knappen. Het gaat om een oudere dame. Pas tijdens de procedure biedt verhuurder aan het ligbad, het verhoogd toilet en de steunbeugels terug te plaatsen. Toch wordt de kwestie niet goed afgehandeld. Inmiddels heeft huurster besloten om te verhuizen naar een benedenwoning. (BAB1005)

Centrum

Kort geding om onderhoudswerkzaamheden af te dwingen. Betreft een geiser die niet goed meer werkt en een gaslek. Sommatie van de verhuurder levert niet het gewenste resultaat. Pas na het uitbrengen dagvaarding gaat verhuurder over tot verhelpen van deze gevaarlijke gebreken. Daarop is de procedure ingetrokken. (BIN1064)

Oost

De woning van de huurder is gerenoveerd en nu wil de corporatie dat er een nieuw contract getekend wordt omdat het huisnummer gewijzigd is. Daarbij wil zij ook de maximaal toegestane huur, terwijl huurder tot dan een lager bedrag betaalt. De woning is niet wezenlijk veranderd bij de renovatie. Wel zijn er enkele verbeteringen aangebracht die op zich tot een beperkte huurverhoging zouden mogen leiden. Na inzet advocaat krijgen huurders geen nieuw contract maar een redelijke verhoging van de oude huurprijs van € 40 per maand. (OOS1033)

Oud-West

Huurder stapt naar de huurcommissie wegens een te hoge huurprijs. Nog voordat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan reageert verhuurder met een dagvaarding. Hij eist ontbinding van het huurcontract, subsidiair het vaststellen van de huur op de vraagprijs die 2,5 maal hoger ligt dan de maximale huurprijs. Verhuurder dagvaardt zelf, zonder advocaat en met een rommelig betoog. Het lijkt er op dat hij wil dat de procedure bij de huurcommissie wordt stopgezet. Dat lukt niet en zijn vordering wordt afgewezen. (OWE1002)

Oud-Zuid

Tijdens zomervakantie heeft verhuurder een dagvaarding uitgebracht met als eis ontbinding van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik. De huurder heeft geen dagvaarding ontvangen. Omdat huurder niet is verschenen heeft de kantonrechter het verzoek bij verstek toegewezen. De

deurwaarder betekent het vonnis en kondigt aan dat binnen 14 dagen ontruimd moet worden. Huurder komt in verzet tegen dit verstekvonnis en wint de procedure. De kantonrechter oordeelt dat het dringende eigen gebruik van de woning door verhuurder onvoldoende aannemelijk is gemaakt. (OZ1053)

Tuinstiteden

Huurder heeft last van ernstige lekkage en dit blijkt het gevolg van een lekkende leiding in de betonnen vloer. Huurder heeft schade door de lekkage en bij de reparatie is de door de huurder gelegde vloer beschadigd. Verhuurder weigert de huurder tegemoet te komen maar verandert van standpunt na tussenkomst van een advocaat. (ASD1005)

Westerpark

Huurder heeft vochtoverlast door lekkage. De eigenaar zegt dat hij het dak niet kan herstellen zonder instemming van de Vereniging van Eigenaren van het pand. Daarmee kan hij zijn aansprakelijkheid echter niet ontlopen. Na uitbrengen van een dagvaarding wordt het dak alsnog hersteld en vergoedt de verzekering het beschadigde schilderwerk, waarna de procedure is ingetrokken. (WPA1010)

Zeeburg

Huurder heeft al anderhalf jaar ernstige lekkageklachten. Emmers staan door de hele woning. Huurder is ook nog eens gehandicapt en kan moeilijk zelf de emmers legen. Klachten melden en bellen helpt niet. De corporatie reageert zelfs niet op een sommatie en ook de dagvaarding leidt nog niet tot actie. De corporatie moet de gebreken herstellen en de schade vergoeden. (OOZ1006)

ZuiderAmstel

Huurster bewoont met haar zoon al vele jaren de woning. De bij de woning behorende kamers op zolder zijn geschikt voor bewoning. Dit gebruik is altijd toegestaan door de vorige verhuurder, De nieuwe verhuurder wil dat het gebruik van de zolderkamers gestaakt wordt. Na tussenkomst van een advocaat ziet verhuurder af van zijn eis. (ZAR1001)

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 volstaat niet altijd 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 adviseerde in 1998 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 praktisch maar garandeert een goede verantwoording van de middelen. Met deze structuur kan het fonds efficiënt functioneren.

De coördinatoren van de wijksteunpunten hebben mandaat om zaken te verwijzen tot een bedrag van € 761, zolang het jaarbudget niet is overschreden. Zij leggen achteraf verantwoording af. Voor kosten boven de € 761 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 voeren zelf eenvoudige dagvaardingsprocedures bij de kantonrechter. Door hun specialisme op het terrein van huurprijsrecht levert dit goede resultaten op. De kosten bestaan uit dagvaarding, griffiegeld en bij verlies soms een proceskostenveroordeling. Gecomplieerdere zaken gaan naar een advocaat.

Het secretariaat van het fonds wordt gevoerd door het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten. Dit houdt tevens zicht op de ontwikkelingen en bundelt de verslaglegging door de afzonderlijke coördinatoren. Waar nodig stimuleert het Stedelijk Bureau het gebruik van een fonds.

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 2010

Mr. H. Meijerink, Mr W. de Vries, Mw Mr F. Holwerda	Advocatenkantoor Hemonylaan
Mr. F. Panholzer en Mr. M. Zweers	Advocatenkantoor Spaarndammerbuurt
Mr. P. van der Putt	LAW Advocaten
Mr. K. Oosterwijk	Weilers Advocaten
Mr. P. Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mw. Mr. M. J. Kikkert en Mw. Mr. I. Borggreve	Spuistraat 10 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. J. Tuinman	De Nerée, Tuinman en Van Woensel
Mr. P. Worp	Advocatenkantoor Worp
Dhr. G. Zijlstra	GZ Huurrecht en Incasso

Tot onze grote schrik is de zeer gewaardeerde en bijzonder sociaal bewogen advocaat Joop Seegers op 25 september 2010 veel te jong plotseling overleden.

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 bestuurleden ontvangen geen vergoeding voor hun werkzaamheden.

Voorzitter is de heer H. Stegink, werkzaam bij het Woonbond Kennis- en Adviescentrum.

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, momenteel gemeenteraadslid.

Het secretariaat van het fonds wordt verzorgd door de heer T. Dalhuisen van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen, ondersteund door mevrouw H. Meesters.

Bestuursleden:

Voorzitter	Henk Stegink (vanaf 4 september 2009)
Penningmeester	Cyriel Reestman (vanaf 16 juli 2004)
Lid	Dagmar Letanche (vanaf 27 juni 2008)
Lid	Jean Verhagen (vanaf 24 augustus 2007)
Lid	Hans Weevers (vanaf 3 oktober 2008)
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

5 Financieel verslag

Het jaar 2009 kende een piek in de uitgaven. Deze zijn in 2010 gedaald en liggen weer op het niveau van 2008. Dat is een bijzonder goed resultaat en is gerelateerd aan het gestegen succespercentage bij de gevoerde procedures. De financiële positie van het fonds is in 2010 dan ook verbeterd en de negatieve stand van de reserves van de fondsen is omgebogen in een positieve stand. Het bestuur heeft besloten dat de organisatiekosten in 2011 uit de algemene reserve voldaan kunnen worden. Daarmee is voor dat jaar 100% van de bijdragen van de financiers beschikbaar voor procedures.

Het is te vroeg om uit de positieve ontwikkeling conclusies te trekken voor de bijdrage van de stadsdelen. Het eerste kwartaal van 2011 kent een opvallend groot aantal beroepszaken en deze doen een groot beroep op de beschikbare reserves. In één kwartaal zijn evenveel bestuursbesluiten genomen over garanties boven de € 1300 als in het hele voorgaande jaar. In de loop van 2011 zal blijken hoe zich deze tendens voortzet en hoe de kosten van de procedures zich ontwikkelen. Zorgwekkend is daarbij het gestegen griffiegeld voor procedures en zeker de plannen van het kabinet deze sterk verder te verhogen en te snijden in de gefinancierde rechtsbijstand. Gezien de huidige positieve stand van de fondsen ziet het bestuur zich vooralsnog niet genoodzaakt tot het vragen van hogere bijdragen van de stadsdelen binnen de ring. Vanwege de te verwachten stijging van het aantal zaken buiten de ring en de in verhouding tot de andere stadsdelen geringe omvang van het fonds ligt bij die stadsdelen een verhoging van de bijdrage wel voor de hand.

Door het goed functionerende centrale registratie programma, houden coördinatoren en het secretariaat (en daarmee het bestuur) adequaat zicht op de ontwikkelingen en de stand van de reserves per fonds. 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 huurders en 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 (met name 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 zorgen dat kansrijke procedures gevoerd worden en het aantal zaken niet 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 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 en de praktische afspraken, ook met de financiers. Zoals al genoemd zullen de organisatiekosten in 2011 ten laste gebracht worden van de algemene reserve.

Dreigende knelpunten hebben zich in 2009 voorgedaan in de stadsdelen De Baarsjes en Centrum, maar deze zijn opgevangen en hebben niet geleid tot een stop op het fonds. De negatieve reserve die eind 2009 nog gold voor veel fondsen is in het boekjaar omgezet in een positieve stand. Alleen het fonds Centrum had eind 2010 een negatieve stand.

Korte toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2009 resteerde een aantal vorderingen op financiers. Deze zijn in januari 2010 voldaan, met uitzondering van een oude vordering op voormalig stadsdeel ZuiderAmstel. Dat ging om

een bedrag van € 500 uit 2006. Voor het fonds en het inmiddels gefuseerde stadsdeel zou het complex en daarmee niet rendabel zijn het bedrag te vorderen. Besloten is deze vordering af te boeken. Eind 2010 stonden vorderingen open op de financiers die hun bijdrage voor 2010 niet voor 100% hebben bevoorschot. Afrekening hiervan levert aan beide zijden extra administratieve werkzaamheden en kosten op.

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. 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 ontwikkeld door aan te sluiten bij het stedelijke programma dat de wijksteunpunten wonen gebruiken voor hun registratie. De ontwikkeling was dan ook relatief eenvoudig en goedkoop.

Reserve fondsen

Van de 12 fondsen eindigden er vorig jaar nog 7 met een negatieve reserve. Dat was mogelijk dankzij het bestaan van een algemene reserve. Dankzij de inhoudelijk en financieel goede resultaten in 2010 is de negatieve reserve van de meeste fondsen omgezet in een positief saldo. Alleen het fonds Centrum stond eind 2010 nog behoorlijk negatief. Dat betekent dat in dit stadsdeel minder ruimte is voor het voeren van zaken. Het positieve resultaat van het fonds komt voor het overgrote deel ten goede van de betreffende fondsen, waardoor iets meer ruimte ontstaat om procedures te voeren.

Effectieve inzet van middelen

Het kan geruime tijd duren voor een afgegeven garantie tot kosten leidt. 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 eventueel voornemen tot verlaging van de bijdrage voor 1 juli van het boekjaar kenbaar maken. Gebeurt dat niet 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 omvang van de reserve. Zo wordt maximaal gebruik gemaakt van de beschikbare middelen en wordt voorkomen dat garanties onnodig afgewezen worden. Uiteraard heeft het bestuur hier wel een heldere grens aan verbonden. Deze systematiek blijkt in de praktijk goed te werken en de effectiviteit van de beschikbare middelen daadwerkelijk te vergroten.

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, bijvoorbeeld bij een miscommunicatie tussen coördinator en advocaat waar de huurder niet de dupe van mag worden. Deze laatstgenoemde situatie heeft zich in het boekjaar overigens 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. Aangezien deze zich momenteel alleen nog in het fonds Centrum voordoet heeft het bestuur besloten de organisatiekosten in 2011 te voldoen uit de algemene reserve.

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

De Baarsjes

De sterke toename van het aantal zaken leidde in 2009 tot een knelpunt. De financier heeft een eenmalige extra bijdrage geleverd. Desondanks is dat jaar afgesloten met een negatieve reserve. De verhoging van de jaarlijkse bijdrage heeft in combinatie met het positieve resultaat geleid tot een licht positieve stand van het fonds.

Bos en Lommer

Het knelpunt in 2009 is door de financier opgelost door een eenmalige extra bijdrage. In 2010 is een sterk positief resultaat geboekt en dat uit zich in een gezonde reserve.

Centrum

In Stadsdeel Centrum wordt veel beroep gedaan op het fonds, vaak met complexe zaken. De sterk negatieve stand van de reserve is licht gezakt, maar baart nog altijd zorgen. Dit kan effect hebben op het te voeren aantal zaken.

Fonds Ongewenst verhuurbedrag

Dit fonds is een belangrijk instrument voor het bestrijden van ongewenst verhuurbedrag, een van de prioriteiten van de stedelijke politiek. De bijdrage aan dit fonds komt uit het activiteitenbudget van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. De kleine reserve is dit jaar licht gestegen.

Oost - Watergraafsmeer

Het gebruik van dit fonds is verder toegenomen. Toch is een positief resultaat geboekt en is de negatieve reserve omgezet in een heel licht positieve.

Oud West

Het aantal zaken is gestegen, maar er is een goed resultaat geboekt. De negatieve reserve is omgezet in een licht positieve.

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 aantal zaken is dit jaar vrijwel gelijk gebleven, maar toch is het gelukt de negatieve reserve om te zetten in een licht positieve.

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 versterkt zijn is een hogere bijdrage benodigd voor een goed functionerend fonds. Momenteel is er nog een redelijk ruime en zelfs gegroeide reserve, maar deze is wel voor vijf stadsdelen (nu 3) 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. Nu de wijksteunpunten in deze stadsdelen in 2011 worden uitgebreid valt een groeiend beslag en een flinke afname van de reserve te verwachten.

Westerpark

In Westerpark verliep de administratie van het fonds niet naar behoren. Daardoor was het stedelijk bureau van de wijksteunpunten genoodzaakt de helpende hand toe te steken. Een serie oude, nog openstaande garanties is afgesloten. Het aantal zaken is in 2010 weer toegenomen tot het niveau van 2008. De reserve is als gevolg van de opschoonactie gestegen.

Zeeburg

Het aantal zaken is gelijk gebleven. Een aantal kostbare zaken is met succes afgerond, waardoor de reserve is gestegen.

ZuiderAmstel

In dit stadsdeel met een grote druk op de woningmarkt is het aantal zaken licht gedaald. Wel spelen er een aantal principiële geschillen die een stevig beslag leggen op het proefprocessenfonds. Het positieve resultaat in 2010 en de afname van het bedrag aan openstaande garanties in dit fonds hebben de negatieve reserve in elk geval voor het moment omgezet in een positief saldo.

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 zijn minder zaken ten laste gebracht van dit fonds. De licht negatieve reserve is omgezet in een positief saldo. Op enkele ingewikkelde en kostbare aanvragen uit 2010 kon echter pas in de eerste maanden van 2011 besloten worden, waardoor ze pas later zichtbaar zijn in de stand van de reserve.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 31 maart 2011

Ontwikkeling openstaande garanties

	Garanties 31 dec 2007	Garanties 31 dec 2008	Garanties 31 dec 2009	Garanties 31 dec 2010
Baarsjes	2.612	14.124	17.342	9.974
Bos en Lommer	2.864	8.913	7.284	7.558
Centrum	21.322	23.250	29.146	28.622
Oost-Watergraafsmeer	17.081	18.742	19.873	19.563
Oud West	10.161	14.967	23.681	23.267
Oud Zuid	34.695	31.649	29.591	35.194
Tuinstiteden	7.143	15.925	17.415	16.374
Westerpark	16.121	17.690	17.175	14.353
Zeeburg	10.383	10.695	16.979	13.160
ZuiderAmstel	13.839	13.021	17.809	9.713
Ongewenst Verhuurgedrag	25.722	31.557	37.211	47.960
Proefprocesfonds	21.613	27.288	31.974	38.233
Totaal	183.556	226.297	265.480	263.971