

Emil Blaauw
Proceskostenfonds

Jaarverslag en
Jaarrekening 2011

Uitgave: maart 2012

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 2011**

1 Inleiding

Het Emil Blaauwfonds helpt huurders hun recht te halen. Daarmee draagt het fonds bij aan de successen van de wijksteunpunten wonen. Deze ondersteuning van huurders wordt steeds belangrijker in een tijd waarin de rechten van huurders stap voor stap worden ingeperkt. Dat maakt het des te belangrijker dat huurders gebruik maken van de rechten die ze nog wel hebben.

Het aantal procedures is teruggelopen in 2011. De terugloop in zaken is gerelateerd aan het teruggelopen aantal zaken bij de huurcommissie, een lager aantal gesplitste woningen en het stilvallen van veel bouwprocessen. Deze factoren zijn echter deels tijdelijk van aard.

Tegelijkertijd is het bedrag aan openstaande garanties toegenomen. Dat komt doordat zaken gemiddeld complexer en daarmee vaak ook kostbaarder zijn geworden. Zo heeft het bestuur ondanks de effectieve wijze waarop de besluitvorming is gemandateerd toch zelf in 34 zaken een besluit genomen over een garantie. Dat is een absoluut record.

Het fonds voorziet dan ook 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. Dit jaar zijn de organisatiekosten ten laste gebracht van de algemene reserve, waardoor de bijdragen van de financiers voor 100% beschikbaar waren voor het voeren van procedures.

| De bijdrage van de stadsdelen binnen de ring is adequaat om de gewenste ondersteuning te kunnen bieden. 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.

26 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 2011 zijn 360 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat is een afname van 17% ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal zaken ligt daarmee op het niveau van 2008. Het bedrag aan openstaande garanties is toegenomen, hetgeen wijst op een gemiddeld grotere complexiteit per zaak.

2.1 Inhoud van de zaken

Het onderwerp dat dit jaar het meest voorkwam, is de opzegging van de huurovereenkomst. Ruim een kwart van de zaken heeft deze vergaande ingreep als inzet. Tweede onderwerp is het invorderen van teveel betaalde huur na een uitspraak van huurcommissie of rechter. Vijftien procent van de zaken betreft het afdwingen van onderhoud. Dertien procent gaat over het verhelderen van de positie van de huurder.

Inhoud	Aantal in 2011	Aantal in 2010	Aantal in 2009	Percentage in 2009	Percentage in 2010	Percentage in 2011
Ontruimingsdreiging	93	81	119	29 %	19 %	26 %
Incasso	72	88	91	22 %	20 %	20 %
Afdwingen onderhoud	54	65	50	12 %	15 %	15 %
Verhelderen positie	46	68	59	14 %	16 %	13 %
Huurprijvaststelling	30	40	35	8 %	9 %	8 %
Servicekosten	15	35	19	5 %	8 %	4 %
Intimidatie	15	9	14	3 %	2 %	4 %
Onredelijk beding	4	4	2	0 %	1 %	1 %
Bestuursrecht	1	4	1	0 %	1 %	0 %
Overig	30	37	27	6 %	9 %	8 %
Totaal	360	431	417			

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 2011 zat aan het eind van het jaar 27% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 45% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Elf procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas komt. Het aantal beroepszaken is aanmerkelijk toegenomen. Veruit de meeste van deze beroepszaken worden overigens door de verhuurder aangespannen.

Soort Procedure	Aantal in 2009	Aantal in 2010	Aantal in 2012
Bodemprocedure (kanton)rechter	212	207	164
Kort Geding	38	38	38
Hoger Beroep	9	14	22
Beroep bestuursrechter	3	3	5
Overig	58	63	33
Sommatie	97	106	98
Totaal	417	431	360

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2011 zijn er bij het maken van dit verslag 112 afgerond (36%). Daarvan is 60% gewonnen en dat is iets minder dan vorig jaar, toen dat percentage op 63% lag, maar nog altijd meer dan in 2009 toen het percentage op 55% lag. Het aantal verloren zaken is iets gestegen naar 11%. Het succespercentage is groot, zeker als bedacht wordt dat 19% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en dat 10% leidt tot een schikking.

Resultaten Emil Blaauwfonds 2011			
68	Zaken	Winst	60%
12	Zaken	Verlies	11%
21	Zaken	Ingetrokken	19%
11	Zaken	Geschikt	10%
248	Zaken	Lopend	
360		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 3487 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 3007 afgerond. Van deze afgeronde zaken is in het verleden niet altijd de uitslag geregistreerd. Door een aanpassing in het registratieprogramma is het sinds 2010 niet meer mogelijk een zaak af te sluiten zonder de uitkomst te vermelden.

In de zaken waarin de uitkomst bekend is, is 62% gewonnen en 14% verloren. In 13% is de zaak op een schikking uitgedraaid en in 11% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken.

Cumulatief	Afgeronde procedures *	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2002	226	137 (61%)	33 (15%)	25 (11%)	31 (14%)
T/m dec 2003	500	343 (69%)	65 (13%)	39 (8%)	53 (11%)
T/m dec 2004	906	621 (69%)	125 (14%)	90 (10%)	70 (8%)
T/m dec 2005	1139	762 (67%)	168 (15%)	116 (10%)	93 (8%)
T/m dec 2006	1266	834 (66%)	187 (15%)	128 (10%)	113 (9%)
T/m dec 2007	1623	988 (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%)
T/m dec 2011	2854	1783 (62%)	392 (14%)	374 (13%)	305 (11%)

* Waarvan de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

In 2011 was 100% van de bijdragen van financiers beschikbaar voor procedures. De organisatiekosten zijn ten laste gebracht van de algemene reserve. Van de bijdragen ging 10% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds en 90% 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. 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.

De fondsen Oost en Zeeburg zijn per 1 januari 2011 samengevoegd tot het fonds Oost. De fondsen Oud-Zuid en Zuideramstel zijn samengevoegd tot het fonds Zuid. Ook de fondsen Baarsjes en Bos en Lommer zijn samengevoegd. Verdere samenvoeging met de fondsen Oud-West en Westerpark tot het fonds West gebeurt per 1 januari 2012, gelijktijdig met de start van het gefuseerde Wijksteunpunt Wonen West.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2007	2008	2009	2010	2011
Baarsjes / Bos en Lommer	24	43	37	45	49
Centrum	53	65	79	79	49
Oost	44	57	65	80	67
Oud West	18	23	18	27	15
Westerpark	17	26	16	27	28
Tuinstiteden	8	16	20	23	23
Zuid	85	80	99	93	80
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	28	33	64	47	42
Proefprocessenfonds	10	6	19	10	7
Totaal	286	349	417	431	360

Ten opzichte van 2007 is het aantal geschillen gegroeid. Een logisch gevolg van de druk op de woningmarkt en de betere positie van de huurder met de komst van de wijksteunpunten wonen. Ten opzichte van 2010 is echter een opvallende daling te zien (17%). Dit valt te verklaren uit het teruggelopen aantal zaken bij de huurcommissie, de afname van het aantal splitsingen en het grotendeels stilvallen van de stedelijke vernieuwing en vele renovatieprojecten. Ontwikkelingen op de woningmarkt en kabinetsbeleid kunnen echter leiden tot een andere tendens.

Het grootste beroep op het fonds wordt op het eerste gezicht nog steeds in Zuid gedaan, met 80 procedures. Bij elkaar opgeteld is het stadsdeel met het grootste aantal procedures echter West, met 92 procedures. Oost is goede derde met 67 procedures. Opvallend is de daling van het aantal procedures in stadsdeel Centrum. Doordat het fonds in dit stadsdeel weinig reserve had is het wijksteunpunt dit jaar erg terughoudend omgegaan met verwijzingen.

Het over het algemeen intensieve beroep op de 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 Tuinsteden. Dit is oorspronkelijk ingesteld ten behoeve van de klanten van Huurteam Tuinsteden. Met de komst van de wijksteunpunten wonen wordt een breder beroep gedaan op dit fonds. Bovengenoemde wisselwerking tussen de verschillende werksoorten begint hier op gang te komen. De geringe vulling van het fonds (jaarlijks € 6.000 in Nieuw-West en € 2.000 in Noord en Zuidoost) is een belangrijke beperking.

Het Fonds Ongewenst Verhuurbedrag 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 2011 is iets lager dan in 2010, maar nog wel aanzienlijk hoger dan in 2008. Met name het aantal zaken die betrekking hebben op geschillen rond het splitsen van woonruimte zijn afgenomen. Dit is logisch omdat ook het aantal splitsingen is afgenomen.

2.5 Enkele markante zaken uit 2011

Proefprocessenfonds

Verhuurder wilde de geliberaliseerde huurprijs per 1.7.2008 verhogen van € 735 naar € 1850 per maand. Als huurder niet instemt volgt een dagvaarding. De kantonrechter stelt de huurder in het gelijk en verhuurder gaat in beroep. Dat kan in dit geval, omdat het niet om een gewone huurverhoging gaat maar om een voorstel van verhuurder tot wijziging van de (geliberaliseerde) huurovereenkomst. Het betreft vier gelijksoortige zaken. Met hulp van het wijksteunpunt wordt de door de verhuurder aangeleverde lijst referentiewoningen onder de loupe genomen en deze blijken op diverse onderdelen wezenlijk te verschillen van de betreffende woning. In mei wijst het gerechtshof de vordering van verhuurder in een vergelijkbare zaak af en in januari 2012 worden de overige zaken geroyeerd, met veroordeling van verhuurder in de kosten. (PPF1106)

Ongewenst Verhuurgedrag

In 2008 zijn met de eigenaar afspraken gemaakt over de renovatie. Deze zijn echter niet nagekomen. De woningen boven huurster worden bewoond door zes studenten; de isolatie is zo slecht dat er enorm veel geluidsoverlast is. Eigenaar wordt nu gehouden om het rustig woongenot te verschaffen en maatregelen te treffen tegen de overlast. Eigenaar weigert, maar nadat een kort geding is aangekondigd en rechtbank een datum heeft vastgesteld, komt deze alsnog over de brug. De laminaatvloer boven huurster wordt verwijderd, er komt een vloer met geluidswerende platen en vervolgens tapijt plaatsen. Daarop is de rechtzaak ingetrokken. (FOV1133)

Baarsjes / Bos en Lommer

Huurcommissie bepaalt dat de termijn van zes maanden voor het indienen van een verzoek tot toetsing van de huurprijs is verstreken. Het verzoek zou te laat zijn ingediend. De kantonrecht is het met huurder eens dat het verzoek wel binnen de termijn is ingediend en dat nergens uit dat blijkt dat huurder de woning al eerder had betrokken. De huurprijs wordt alsnog verlaagd en huurder ontvangt een deel van de betaalde borgsom terug. Verder wordt bepaald dat geen sprake is van beëindiging van de huurovereenkomst, ook al is het in het contract genoemde jaar verstreken. (BAA1140)

Centrum

Verhuurder laat energie afsluiten. Dat is in 2010 via kort geding rechtgezet. Vervolgens ligt er opeens een verstekvonnis met vordering tot ontruiming. Huurder heeft echter geen dagvaarding gezien. Via een executie-geschil in voorlopige voorziening wordt ontruiming voorkomen. Nu vast staat de de huurovereenkomst doorloopt kunnen ook de onderhoudsgebreken aangepakt worden. (BIN1120)

Oost

Verhuurder is het niet eens met uitspraak huurcommissie over verlaging van de stookkosten en dagvaardt drie huurders. De zaak wordt tijdens de zitting geschikt en de gemaakte afspraken worden in een proces verbaal vastgelegd. Over het energiegebruik voor 2008 wordt een kortingspercentage van 25% toegepast en verhuurder betaalt een bijdrage in de proceskosten. (OOS1037)

Oud-West

Pand is gesplits en verhuurder heeft al op diverse manieren geprobeerd om huurders tot vertrek te bewegen. Ditmaal vordert verhuurder bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst op basis van dringend eigen gebruik: de eigenaar zou er zelf willen gaan wonen. Dat wordt afgewezen door de rechter met een kostenveroordeling voor verhuurder. (OWE1027)

Tuinstiteden

Corporatie heeft toegezegd dat de nieuwbouw wordt verhuurd tegen een huurprijs van € 535. Nu vraagt ze bij de verhuur van de woning toch € 650. Sommatie helpt niet, maar na opstarten van een bodemprocedure geeft de corporatie toch toe: de huur is € 535. (ASD1019)

Westerpark

Ernstige scheefstand met diverse klachten tot gevolg. Huurders vinden geen gehoor bij Bouw en Woningtoezicht. In dit geval levert een civiele procedure meer op. Na uitbrengen van een dagvaarding wordt het merendeel van de gebreken gerepareerd. (WPA1111)

Zuid

Vochtplekken maken de kamer volgens de pleegzorg onbruikbaar. De onderhoudskwesties slepen al lang en verhuurder is er ook nog in geslaagd een zitting van een zaak bij de huurcommissie uit te laten uitstellen. De kwestie is spoedeisend en na interventie van een advocaat wordt het vochtprobleem verholpen. Resteert nog de gevolgschade, dat punt wordt weer via normale huurcommissieroute door het wijksteunpunt opgepakt. (Z1122)

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 2011

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	Spuistraat 10 Advocaten
Mw. Mr. A. de Haan en Mr H.A. Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
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

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 2011 kende een piek in de uitgaven. Deze waren in 2010 gedaald en liggen weer op het niveau van 2009. De financiële positie van het fonds is licht verbeterd en op één na hebben de stadsdeelfondsen inmiddels een positieve stand. Het bestuur heeft daarom besloten ook de organisatiekosten in 2012 uit de algemene reserve te voldoen. Gevolg is dat 100% van de bijdragen van de financiers beschikbaar is voor procedures.

Opvallend is wel het toegenomen aantal complexe zaken met een garantie boven de € 1300, waardoor veel vaker dan in voorgaande jaren een bestuursbesluit noodzakelijk was. Het totaal aan openstaande garanties is dan ook toegenomen in het boekjaar. Aandacht verdient verder het gestegen griffiegeld voor procedures. Ook de plannen van het kabinet deze verder te verhogen en te snijden in de gefinancierde rechtsbijstand zijn reden tot zorg. Gezien de huidige positieve stand van de meeste fondsen ziet het bestuur vooralsnog geen knelpunten. Wel ligt vanwege de stijging van het aantal zaken buiten de ring en de in verhouding tot de rest van de stad geringe omvang van het fonds aldaar een licht verhoogde bijdrage 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 duidelijk gemaakt in de jaarrekening (pagina 7). Van de reguliere jaarlijkse bijdrage gaat 10% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds. De overige 90% gaat naar het stadsdeelfonds. De organisatiekosten (met name boekhouding en accountant) zijn in 2011 voldaan uit de algemene reserve. 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 de ontwikkeling van het aantal zaken en de kosten. De middelen zijn immers niet onbeperkt. Voor die ontwikkeling zijn drie belangrijke factoren: de regelgeving rond huren, de problematiek op de (lokale) woningmarkt 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 stijging verwacht, behalve in de wijken waar het wijksteunpunt nog in de groeifase verkeert. Dat laatste geldt voor Nieuw-West, Noord en Zuidoost.

Het bestuur is verheugd te constateren dat het is gelukt de uitvoeringskosten uit de algemene reserve te voldoen. Deze kosten waren met 5% van de bijdrage tot en met 2010 al erg laag, maar door dit vanaf 2011 naar nul terug te brengen is 100% 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.

Een knelpunt heeft zich in 2011 voorgedaan in stadsdeel Centrum, waar de reserve van het fonds negatief is. Het knelpunt is opgevangen en heeft niet geleid tot een stop op het fonds.

Korte toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2009 resteerden slechts enkele vorderingen op financiers. Deze hebben te maken met bevoorschotting. De meeste stadsdelen voldoen de bijdrage in één keer of per kwartaal, maar wel volledig. Enkele andere bevoorschotten voor 95%. Dat laatste levert zowel aan de kant van het fonds als bij het stadsdeel extra administratieve handelingen 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 onderdeel van het stedelijke programma dat de wijksteunpunten wonen gebruiken voor hun registratie. De ontwikkeling was dan ook relatief eenvoudig en goedkoop.

Samenvoeging fondsen

Door samenvoeging van de fondsen Oost en Zeeburg en Oud-Zuid en Zuideramstel is het aantal fondsen afgenomen. Samenvoeging van de fondsen in West volgt per 1.1.2012, gelijktijdig met de komst van het samengevoegde Wijksteunpunt Wonen West.

Reserve fondsen

In 2009 eindigden zeven van de toen nog 12 fondsen 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. De positie van de fondsen is in 2011 licht versterkt. Dit is mede het gevolg van het besluit de organisatiekosten te voldoen uit de algemene reserve. Alleen het fonds Centrum stond eind 2011 negatief. Dat betekent dat in dit stadsdeel minder ruimte is voor het voeren van zaken.

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 terwijl dat achteraf niet nodig blijkt. 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 bepaald risico. Ter dekking daarvan is een algemene reserve opgebouwd, die tevens dient ter dekking van onvoorziene en dus niet gegarandeerde kosten. Deze 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 twee keer voorgedaan, waarbij de advocaten erop zijn geweest dat zij verantwoordelijk (en in het vervolg ook aanspreekbaar) zijn voor een heldere communicatie over de kosten naar de huurders. Verder zijn de organisatiekosten voldaan uit de reserve. Een deel van deze kosten zijn opgevangen door de inkomende rente. Gevolg is dat de algemene reserve dit jaar licht is gedaald.

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

De Baarsjes / Bos en Lommer

Het aantal zaken is licht toegenomen en dat geldt ook voor het bedrag aan openstaande garanties. De bijdrage van het stadsdeel is afdoende om dit op te vangen en de reserve van het fonds is licht gestegen.

Centrum

Het aantal zaken in Stadsdeel Centrum is sterk afgenomen in vergelijking tot voorgaande jaren. Hier spelen diverse factoren een rol, zoals succes van het wijksteunpunt, afname van het aantal mutaties op de woningmarkt en daarmee het aantal procedures. De krappe financiële situatie heeft echter ook geleid tot terughoudendheid bij het afgeven van garanties waardoor mogelijk minder resultaat is geboekt dan met een gezonde reserve mogelijk was geweest. De sterk negatieve stand van de reserve is licht gezakt, maar baart nog altijd zorgen. Dit kan ook in 2012 effect hebben op het aantal te voeren zaken.

Fonds Ongewenst verhuurgedrag

Dit fonds is een belangrijk instrument voor het bestrijden van ongewenst verhuurgedrag, een van de prioriteiten van de stedelijke politiek. De bijdrage aan dit fonds komt uit het activiteitenbudget van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Het aantal zaken nam licht af en mede daardoor is de kleine reserve gestegen tot een gezond niveau.

Oost

De piek van zaken uit 2010 is afgevlakt en we zijn weer terug op het niveau van 2009. De zaken zijn gemiddeld wel complexer, getuige de stijging van het bedrag aan openstaande garanties. De reserve van het fonds is mede daardoor licht afgenomen.

Oud West

Het aantal zaken is sterk afgenomen, waardoor er een financieel goed resultaat is geboekt. De reserve is gestegen. In 2012 gaat dit fonds samen met Baarsjes / Bos en Lommer en Westerpark, waardoor een nieuwe situatie ontstaat.

Zuid

Het fonds in Zuid wordt intensief gebruikt. Het fonds wordt goed gevoed en breed ingezet in het kader van een goed functionerend Wijksteunpunt Wonen. Het aantal zaken is dit jaar licht afgenomen, maar nog altijd zeer aanzienlijk. De gestegen complexiteit van een deel van de zaken heeft tot gevolg dat het bedrag aan openstaande garanties is gestegen. In combinatie met behoorlijk gestegen kosten heeft dit tot gevolg dat de reserve tot vrijwel nul is gedaald.

Nieuw-West, Noord en Zuidoost

De bijdragen van deze stadsdelen zijn ondergebracht in het fonds Tuinsteden. Dit is een keuze geweest van de stadsdelen die samenhang met het opzetten van het gezamenlijk door hen gefinancierde Huurteam Tuinsteden. De stadsdelen Noord en Zuidoost dragen elk € 2.000 bij. Nieuw-West € 6.000. Voor het huurteamwerk was dit voldoende. Nu de wijksteunpunten wonen versterkt zijn en het werkterrein is verbreed, ligt een hogere bijdrage voor een goed functionerend fonds voor de hand. Momenteel is er nog een redelijke reserve, maar deze is wel voor drie stadsdelen. Per stadsdeel is niet heel veel ruimte. De stadsdelen in kwestie is verzocht de bijdrage te verhogen, maar daar is tot op heden afwijzend op gereageerd. Nu de wijksteunpunten in deze stadsdelen in 2011 zijn uitgebreid valt een groeiend beslag en een afname van de reserve te verwachten.

Westerpark

In Westerpark is het aantal zaken heel constant. De openstaande garanties zijn licht gestegen en de reserve is tot nul gedaald. Ook hier doet zich per 2012 een nieuwe situatie voor door samenvoeging van de fondsen in stadsdeel West.

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 voor het voeren van complexe en principieel belangrijke zaken. Dit jaar zijn minder zaken ten laste gebracht van dit fonds. De reserve is licht gestegen.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 26 maart 2012

Ontwikkeling openstaande garanties

	Garanties 31 dec 2008	Garanties 31 dec 2009	Garanties 31 dec 2010	Garanties 31 dec 2011
Baarsjes / Bos & Lommer	23.037	24.626	17.532	25.154
Centrum	23.250	29.146	28.622	32.794
Oost	29.437	36.852	32.723	38.141
Oud West	14.967	23.681	23.267	19.834
Zuid	44.670	47.400	44.907	61.813
Tuinsteden	15.925	17.415	16.374	15.624
Westerpark	17.690	17.175	14.353	15.791
Ongewenst Verhuurgedrag	31.557	37.211	47.960	36.736
Proefprocesfonds	27.288	31.974	38.233	34.250
Totaal	226.297	265.480	263.971	280.137