

**Emil Blaauw**  
**Proceskostenfonds**

**Jaarverslag en**  
**Jaarrekening 2012**

**Uitgave:** februari 2013

**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 2012**

# **1 Inleiding**

Met hulp van het Emil Blaauwfonds slagen huurders er vaak in hun recht te halen. Daarmee is het fonds een belangrijk instrument en levert het een belangrijke bijdrage 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 licht toegenomen ten opzichte van 2011. Dat gebeurt in een periode van relatieve stilstand op de woningmarkt, waarbij de doorstroming en daarmee het aantal nieuwe verhuringen historisch laag is. Dat is te merken in een relatief laag aantal verzoeken bij de huurcommissie, maar ook in een lager aantal gesplitste woningen en het stilvallen van veel bouwprocessen. Deze factoren zijn tijdelijk van aard en het is dan ook van belang dat het fonds een buffer heeft voor de te verwachten toename van zaken als de markt weer vlot trekt. Dat geldt temeer als de regering succesvol haar plannen doorzet om de huren meer marktconform te maken.

De effecten van dit regeringsbeleid ijlen al vooruit in de ontwikkelingen bij het fonds. Steeds vaker zien we inspanningen van verhuurders om de huurder tot verhuizen te dwingen of om de huur extreem te verhogen. Zij voelen zich gesterkt in de politieke voornemens om de huren te verhogen. Gevolg is een toename van het aantal complexe zaken en een verdere groei van het bedrag aan openstaande garanties. Zo heeft het bestuur ondanks de effectieve wijze waarop de besluitvorming is gemandateerd toch zelf in 36 zaken een besluit genomen over een garantie. Dat is (opnieuw) 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. Praktische afspraken met de financiers houden deze organisatiekosten laag. Daarom konden ook dit jaar de organisatiekosten ten laste gebracht worden van de algemene reserve, waardoor de bijdragen van de financiers voor 100% beschikbaar waren voor het doel van de bijdrage: het ondersteunen van huurders om hun recht te halen.

De bijdrage van de meest stadsdelen binnen de ring is adequaat om de gewenste ondersteuning te kunnen bieden, wel zien we dat de druk op het Fonds Centrum toeneemt. 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, hetgeen een eenvoudig overzicht biedt per stadsdeel. In hoofdstuk 5 treft u een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

6 februari 2013,

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 2012 zijn 372 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 12 meer dan in het voorgaande jaar. Het bedrag aan openstaande garanties is verder toegenomen, hetgeen wijst op verdere toename van het aantal complexe zaken.

### 2.1 Inhoud van de zaken

Het onderwerp dat ook dit jaar het meest voorkwam, is de opzegging van de huurovereenkomst. Bijna een derde 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. Elf procent van de zaken betreft het afdwingen van onderhoud. Eveneens elf procent gaat over het verhelderen van de positie van de huurder en nog eens elf procent betreft discussie over de huurprijs.

Inhoud	Aantal in 2012	Aantal in 2011	Aantal in 2010	Percentage in 2010	Percentage in 2011	Percentage in 2012
Ontruimingsdreiging	109	93	81	19 %	26 %	29 %
Incasso	64	72	88	20 %	20 %	17 %
Afdwingen onderhoud	42	54	65	15 %	15 %	11 %
Verhelderen positie	42	46	68	16 %	13 %	11 %
Huurprijvaststelling	40	30	40	9 %	8 %	11 %
Servicekosten	21	15	35	8 %	4 %	6 %
Intimidatie	12	15	9	2 %	4 %	3 %
Onredelijk beding	8	4	4	1 %	1 %	2 %
Bestuursrecht	7	1	4	1 %	0 %	2 %
Overig	27	30	37	9 %	8 %	7 %
<b>Totaal</b>	<b>372</b>	<b>360</b>	<b>431</b>			

### 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 2012 zat aan het eind van het jaar 28% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 46% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Twaalf 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 2010	Aantal in 2011	Aantal in 2012
Bodemprocedure (kanton)rechter	207	164	170
Kort Geding	38	38	47
Hoger Beroep	14	22	17
Beroep bestuursrechter	3	5	5
Overig	63	33	30
Sommatie	106	98	103
<b>Totaal</b>	<b>431</b>	<b>360</b>	<b>372</b>

## 2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2012 waren er op 31 december 91 afgerond (25%). Daarvan is 58% gewonnen en dat is iets minder dan vorig jaar, toen dat percentage op 60% lag, maar nog altijd meer dan in 2009 toen het percentage op 55% lag. Het aantal verloren zaken is flink gezakt, van 11 naar 5%. Het succespercentage is groot, zeker als bedacht wordt dat 27% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en dat 9% leidt tot een schikking.

Voorlopige resultaten Emil Blaauwfonds 2012			
53	Zaken	Winst	58%
5	Zaken	Verlies	5%
25	Zaken	Ingetrokken	27%
8	Zaken	Geschikt	9%
281	Zaken	Lopend	
<b>372</b>		<b>Totaal</b>	

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%)
T/m dec 2012	3165	1970 (62%)	428 (14%)	420 (13%)	347 (11%)

\* Waarvan de uitslag bekend is.

## 2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

In 2012 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. Overigens kunnen ook gewonnen zaken (aanzienlijke) kosten met zich meebrengen. De kostenveroordeling van de tegenpartij dekt in veel gevallen niet de kosten van de procedure.

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 Baarsjes en Bos en Lommer, Oud-West en Westerpark zijn per 1 januari samengevoegd tot het fonds West, gelijktijdig met de start van het gefuseerde Wijksteunpunt Wonen West.

<b>Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Centrum	53	65	79	79	49	73
Oost	44	57	65	80	67	67
West	59	92	71	99	92	79
Tuinsteden	8	16	20	23	23	20
Zuid	85	80	99	93	80	73
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	28	33	64	47	42	54
Proefprocessenfonds	10	6	19	10	7	6
<b>Totaal</b>	<b>286</b>	<b>349</b>	<b>417</b>	<b>431</b>	<b>360</b>	<b>372</b>

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 nog steeds een daling te zien (14%). 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. Door toenemende druk van de kant van verhuurders neemt het aantal procedures echter weer toe. Ontwikkelingen op de woningmarkt en kabinetsbeleid kunnen snel leiden tot een groei van het aantal zaken.

Het grootste beroep op het fonds werd dit jaar in West gedaan, met 79 procedures. Als het aantal procedures echter gerelateerd wordt aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Centrum aan kop met een rechtszaak op elke 478 huurwoningen.

	huurwoningen	(aanzet tot) rechtszaak per huurwoning
Centrum	34923	1 op 478
Oost	41127	1 op 614
West	54793	1 op 694
Zuid	55226	1 op 757

(Vanwege het geringe aantal zaken in de stadsdelen met een gemiddeld nieuwe woningvoorraad zijn deze in de tabel buiten beschouwing gelaten. We spreken van 'aanzet tot' omdat soms een sommatie voldoende is en het niet tot een rechtszaak komt.)

Het beroep op de fondsen hangt af van de omvang van de problematiek in het stadsdeel, maar ook van de capaciteit en werking van het 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. De wisselwerking tussen de verschillende werksoorten is ook hier gerealiseerd, maar de geringe vulling van het fonds (jaarlijks € 6.000 in Nieuw-West en € 2.000 in Noord en Zuidoost) vormt een sterk beperkende factor.

Het Fonds Ongewenst Verhuurgedrag ziet weer een opgaande lijn in het aantal zaken als gevolg van de toenemend druk op zittende huurders.



## **2.5 Ter illustratie enkele markante zaken uit 2012**

### **Proefprocessenfonds**

Veruit de meest in het oog springende zaak in 2012 was die van vier Amsterdamse huurders tegen het verstrekken van een inkomstenverklaring door de belastingdienst aan de verhuurder. Dit gebeurde al vooruitlopend op de invoering van een wet die dit moet regelen. Huurders eisten in kort geding dat de Staat ophoudt met verstrekken van deze privacygevoelige gegevens aan de verhuurder en vragen de rechter te bepalen dat de gegevens niet rechtmatig zijn en vernietigd moeten worden. De dag nadat het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is aangenomen stelt de rechtbank in Den Haag huurders in het gelijk. Daarmee is de extra huurverhoging van 5% per 1 juli 2012 voor heel Nederland onmogelijk geworden. De minister erkent dit in een brief aan de Tweede Kamer op 19 april. Pas nadat de Eerste Kamer met het wetsvoorstel heeft ingestemd kan de belastingdienst de gegevens verstrekken en kunnen de verhuurders deze gebruiken voor het aanzeggen van de huurverhoging. (PPF1201)

### **Ongewenst Verhuurbedrag**

Huurder maakte mondelinge afspraken met eigenaar over splitsingswerkzaamheden in het pand waarin hij woont. Huurder regelt zelf vervangende woonruimte. Partijen spreken, op initiatief verhuurder af dat huurder, zo lang hij er niet woont, geen huur betaalt. Vervolgens blijkt enige tijd later dat de sloten van het pand zijn vervangen. De eigenaar stuurt huurder een verstekvonnis waaruit onder meer blijkt dat zijn huurovereenkomst is ontbonden op grond van huurachterstand. Kort daarna ontruimt de eigenaar eigenhandig de woning en slaat de inboedel op in een loods. Huurder heeft bij de post die hij nog met enige regelmaat ophaalde geen enkel document gezien dat wees op een tegen hem gestarte procedure. Tegen de verhuurder wordt een kort geding gestart met als eis het teruggeven van de inboedel van huurder. Procedure gewonnen, kostenveroordeling voor de wederpartij. (FOV1228)

### **Centrum**

Verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak van de huurcommissie. Hij vindt dat geen sprake is van een all-in huur, vindt de huurprijsbescherming een schending van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, wil extra Donnerpunten, en stelt de punten voor woonomgeving ter discussie. Huurder vordert in reconventie teruggave van de teveel betaalde huur. Er volgt een comparitie van partijen, waarna de kantonrechter de huurprijs vaststelt en de huurder de teveel betaalde huur terugkrijgt. Geen kosten voor het fonds. (BIN1220)

### **Oost**

Corporatie wil dat huurder instemt met renovatie. Verderop in de straat is bij de bewoners van het blok daar 70% draagvlak voor de opknabbeurt. Dit is echter een heel ander pand en staat een stuk verderop in de straat. In dit pand zijn de huurders het niet eens met het voorstel. De corporatie brengt een dagvaarding uit en eist medewerking. De rechtbank oordeelt echter in april: "In haar stelling dat bij gebreke aan een duidelijke wettelijke omschrijving van het begrip bouwkundige eenheid aan haar als verhuurder de bevoegdheid toekomt om zelf te bepalen welke panden een bouwkundige eenheid vormen, kan Eigen Haar niet worden gevolgd." Dus: "Voor recht wordt verklaard dat de woning geen "bouwkundige eenheid" vormt met de woningen verderop in de straat, zodat huurder niet gebonden is aan de (...) draagvlakmeting in de zin van artikel 7:220 lid 3 BW." Verhuurder is het hier niet mee eens en gaat in hoger beroep. (OOS1119)

### **West**

Na toetsing van de nieuwe huurprijs door de huurcommissie is deze verlaagd. Advocaat van verhuurder stapt naar de rechter en beroept zich op de 'Poolse kwestie'. De huurprijsbescherming zou buiten werking gesteld moeten worden omdat verhuurder geen redelijk rendement zou kunnen halen bij deze huur, en dat zou strijdig zijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Daarom wil hij nu dat de huurprijs niet verlaagd maar juist aanzienlijk verhoogd wordt. De rechter oordeelt dat de uitspraak van het Europees Gerechtshof in de Poolse zaak een heel uitzonderlijke situatie betrof, die niet de hele Nederlandse huurprijsregelgeving buiten spel zet. De huurverlaging blijft in stand. Dit is een van een hele serie van dit soort zaken, tot op heden gelukkig allemaal gewonnen door de huurders. (OWE1115)

### **Tuinstiteden**

Ingrijpende renovatie van een complex woningen kan volgens corporatie in bewoonde staat uitgevoerd worden. Huurders krijgen daarom geen wisselwoning, maar een wel een 'verblijfwoning' gedurende geruime tijd. Daaraan gekoppeld krijgen ze een beperkte herinrichtingskostenvergoeding. De corporatie beroept zich op de (oude) Amsterdamse kaderafspraken, maar deze zijn in dit geval slechter dan de landelijke wetgeving. Huurders beroepen zich op de wet en verlangen naleving van artikel 11 g van het BBSH. Ze maken aanspraak op de standaard verhuis- en herinrichtingskosten van € 5275 bij renovatie. De eis wordt door de rechter toegekend in een proces voor drie huurders. Vervolgens wordt door de vertegenwoordiging van de bewoners met de corporatie onderhandeld en deze besluit de uitspraak ook te laten gelden voor de andere huurders in het complex. (ASD1006)

### **Zuid**

Verhuurder wil de woning medio 2013 ontruimd hebben en beroept zich op tijdelijkheid van de overeenkomst en op dringend eigen gebruik. Daarnaast vordert hij te verklaren dat het een overeenkomst voor gebruik van korte duur betreft, waarbij de huurcommissie niet ingeschakeld zou kunnen worden. De kantonrechter oordeelt dat de huurovereenkomst geen gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Wel acht hij de overeenkomst voor bepaalde tijd, ook al had de verhuurder de woning te koop staan. De verlaging van huur en servicekosten zoals uitgesproken door de huurcommissie wordt gevolgd door de rechter. (Z1219)

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**

Advies en hulp van een wijksteunpunt zijn in de meeste gevallen afdoende om de huurder een redelijke huurprijs en ongestoord woongenot te bezorgen. Soms is echter verwijzing naar een advocaat of een procedure bij de rechter noodzakelijk. Juist in die zaken is het belangrijk dat huurder er in slaagt zijn of haar recht te halen. De Stuurgroep Huurteams adviseerde in 1998 een proceskostenfonds in te stellen, met een bijdrage per stadsdeel. Deze aanbeveling is besproken en geaccordeerd in het overleg van de portefeuillehouders wonen van de stadsdelen. Vervolgens is met hulp van de goede ervaringen uit het voormalig Stadsdeel Zuid 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 is de rechtspersoon ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34115687. De statuten zijn nader ingevuld in een reglement. De werkwijze 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 € 1500 vereist een bestuursbesluit. Zo is gewaarborgd dat het bestuur zich op haar primaire taak kan concentreren. (Deze ruimte is medio 2012 verhoogd van € 1300 naar € 1500).

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.

Met het fonds samenwerkende advocaten in 2012

Mr. A. Bouwman, Mw. Mr. F. Holwerda,	Hemony Advocaten
Mr. H. Meijerink, Mr. W. de Vries	Hemony Advocaten
Mw Mr. E.R. Boer	Wormhoudt Berg Advocaten
Mw. Mr. C. Boshouwer en Mr. F. Garretsen	Van Koutrik Advocaten
Mr. P. Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mw. Mr. A. de Haan en Mr. H.A. Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
Mw. Mr. M. J. Kikkert	Spuistraat 10 Advocaten
Mr. K. Oosterwijk	Weilers Advocaten
Mr. F. Panholzer en Mr. M. Zweers	Advocatenkantoor Spaarndammerbuurt
Mr. P. van der Putt	LAW Advocaten
Mw. Mr. E. Swart	Seegers Lebouille
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 bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor hun werkzaamheden.

Voorzitter is de heer H. Stegink, werkzaam bij het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en voormalig voorzitter van Huurdersvereniging Amsterdam.

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 docent aan de Hogeschool Utrecht. Voorheen was hij bij de Sociaal Raadsliden in Den Haag belast met coördinatie van het huurteamwerk aldaar.

Mevrouw D. Letanche, voormalig vicevoorzitter van Huurdersvereniging Amsterdam en werkzaam bij de Gemeente Amsterdam.

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**

In 2012 steeg het aantal zaken licht. Het totaal aan uitstaande garanties nam toe ten opzichte van het voorgaande jaar. De uitgaven in de afgeronde zaken zijn echter gedaald. Dat is mogelijk een gevolg van de tendens dat de zaken gemiddeld complexer worden en daardoor langer duren, waardoor het ook langer duurt voor de eindafrekening volgt.

De financiële positie van het fonds is verbeterd. De aanzienlijke reserve is grotendeels nodig om de openstaande garanties te dekken, het restant staat ter beschikking van nieuwe procedures in de betreffende stadsdelen. De meeste fondsen staan er goed voor, wel hebben inmiddels twee stadsdeelfondsen een negatief saldo aan het eind van het boekjaar. Gunstig voor de reserve per fonds was het bestuursbesluit om de organisatiekosten dit jaar volledig uit de algemene reserve te voldoen. Gevolg was dat de bijdragen van de financiers volledig beschikbaar waren voor procedures.

Het aantal complexe zaken met een garantie boven de € 1500 is verder toegenomen, waardoor nog vaker dan in voorgaande jaren een bestuursbesluit noodzakelijk was. Het totaal aan openstaande garanties is dan ook toegenomen in het boekjaar. Aandacht verdienen de plannen van het kabinet om de huren meer marktconform te maken, de huren sneller te laten stijgen en een nieuwe woningwaardering in te voeren. Een dergelijke verandering van systematiek en uitgangspunten leidt naar verwachting tot een toename in het aantal zaken. Gezien de huidige positieve stand van de meeste fondsen ziet het bestuur voorsnog geen knelpunten, met uitzondering van Stadsdeel Centrum. Daar is de marktdruk en daarmee ook het aantal zaken hoog, terwijl het fonds het nieuwe jaar begint met een negatief saldo.

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 ruimte voor procedures. Het fonds functioneert doelmatig als instrument voor de huurders en de wijksteunpunten wonen.

De ontwikkeling van de reserve per fonds is duidelijk gemaakt in de jaarrekening (pagina 7). Van de reguliere jaarlijkse bijdrage gaat 10% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds als een soort verzekering tegen complexe en principiële beroepszaken. De overige 90% gaat naar het betreffende 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 hoe het aantal zaken en de kosten zich ontwikkelen. De middelen zijn immers beperkt. Voor die ontwikkeling zijn drie belangrijke factoren: de regelgeving rond huren en wonen, 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. Nu we verwachten dat het aantal zaken toeneemt door nieuw overheidsbeleid is het goed dat de fondsen enige reserve hebben.

De uitvoeringskosten zijn in 2012 voldaan uit de algemene reserve. Deze kosten waren met 5% van de bijdrage al erg laag, maar door dit 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.

### **Korte toelichting op de jaarrekening**

#### **Balans**

Per 31 december 2012 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 betalen een voorschot van 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 garanties worden bijgehouden door de coördinatoren van de wijksteunpunten door middel van een webregistratie. Hierin is de actuele reserve verwerkt en zo bestaat op elk moment 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 Baarsjes Bos en Lommer, Oud-West en Westerpark is het fonds West ontstaan. Deze samenvoeging van fondsen is doorgevoerd per 1.1.2012, gelijktijdig met het ontstaan van het samengevoegde Wijksteunpunt Wonen West.

### Reserve fondsen

In 2009 eindigden zeven van de toen nog 12 fondsen met een negatieve reserve. Het fonds kwam daarmee nog niet in de problemen dankzij een opgebouwde algemene reserve. Door 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 meeste fondsen is in 2011 en 2012 licht versterkt, mede als gevolg van het besluit de organisatiekosten te voldoen uit de algemene reserve, die immers kleiner van omvang kan zijn als de deelfondsen positief staan. Alleen de fondsen Centrum en Oost stonden eind 2012 negatief.

### 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 ook vooruit naar de bijdrage van het volgende jaar. De financiers is verzocht een eventueel voornemen tot verlaging van de bijdrage voor 1 juli van het boekjaar kenbaar te 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. Dat betrof dit jaar bijvoorbeeld een al enkele jaren geleden afgeschreven proceskostenveroordeling, die alsnog werd opgeëist en betaald moest worden. Verder zijn de organisatiekosten voldaan uit de reserve. Een deel van deze kosten zijn opgevangen door de inkomende rente. Bij elkaar is de algemene reserve dit jaar gedaald met € 7.000.

## Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

### Centrum

Het aantal zaken in Stadsdeel Centrum is flink toegenomen na de dip in het voorgaande jaar. Gerelateerd aan het aantal huurwoningen is dit het stadsdeel met de meeste procedures. Hier spelen diverse factoren een rol, zoals succes van het wijksteunpunt, het aantal mutaties op de woningmarkt en de druk op de woningmarkt. De reserve is verder in het rood gekomen en dat baart zorgen. De kans is groot dat dit in 2013 tot een probleem leidt, aangezien de druk op de huurders toeneemt.

### 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. Het aantal zaken nam toe en de reserve nam licht af.

### Oost

Het aantal zaken is gelijk aan dat van 2011. De zaken zijn gemiddeld wel complexer, getuige de flinke stijging van het bedrag aan openstaande garanties. De reserve van het fonds is hierdoor sterk afgenomen en licht negatief geworden.

### West

Het aantal zaken is afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren, waardoor er een financieel goed resultaat is geboekt en de reserve is gestegen. Het aantal zaken is afgenomen, mede omdat de samenvoeging van de wijksteunpunten leidde tot een reorganisatie. Gedurende dit proces en het steeds betere samenspel in het nieuwe team is in de loop van het jaar het aantal zaken aangetrokken. Het is de verwachting dat deze tendens zich in 2013 voortzet.

### Zuid

Het gebruik van het fonds in Zuid is gedaald, maar nog altijd zeer aanzienlijk. Veel zaken zijn complex en dat heeft tot gevolg dat het bedrag aan openstaande garanties ondanks de afname in zaken bijna gelijk is gebleven. Wel is door deze ontwikkeling weer een reserve opgebouwd.

### 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 veel ruimte. De stadsdelen in kwestie hebben tot op heden gekozen om een fonds van beperkte omvang te houden.

### 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 principiële belangrijke zaken. Dit jaar zijn niet heel veel zaken ten laste gebracht van dit fonds, maar het zijn wel zaken die een groot budget vragen. De reserve is dan ook licht gedaald.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 5 februari 2013

## Ontwikkeling openstaande garanties

	<b>Garanties 31 dec 2009</b>	<b>Garanties 31 dec 2010</b>	<b>Garanties 31 dec 2011</b>	<b>Garanties 31 dec 2012</b>
Centrum	29.146	28.622	32.794	37.279
Oost	36.852	32.723	38.141	48.429
West	65.482	55.152	60.779	59.983
Zuid	47.400	44.907	61.813	58.307
Tuinsteden	17.415	16.374	15.624	17.751
Ongewenst Verhuurbedrag	37.211	47.960	36.736	43.859
Proefprocesfonds	31.974	38.233	34.250	31.213
Totaal	265.480	263.971	280.137	296.821