

Emil Blaauw
Proceskostenfonds

Jaarverslag en
Jaarrekening 2014

Uitgave: April 2015

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 2014**

1 Inleiding

Het beroep op het Emil Blaauwfonds blijft groot. Het aantal zaken heeft een recordhoogte bereikt. Dankzij een lichte daling in ingewikkelde en kostbare beroepszaken is het fonds nog niet in de gevarezone terecht gekomen. Wel zien we dat de reserve in alle deelfondsen aan het eind van het jaar negatief is geworden. Dat betekent dat het fonds intensief wordt gebruikt en dat is goed. Het betekent ook dat we tegen de grenzen aanlopen. De negatieve reserve in de deelfondsen is mogelijk omdat daar een algemene reserve tegenover staat. Het financiële bewakingssysteem van het fonds zorgt bovendien dat er tijdig een stop op nieuwe zaken wordt afgekondigd als de bodem bereikt is. Het fonds als geheel kan daardoor niet in de rode cijfers terecht komen. Die bewaking heeft ook dit jaar goed gewerkt. Het is gekomen tot een aantal waarschuwingen, maar het heeft in geen van de deelfondsen tot een stop op nieuwe zaken geleid.

Dankzij de steun van het fonds en hulp van deskundige ondersteuners en advocaten slagen de huurders er in veel gevallen in hun recht te halen. Daarmee levert het fonds een belangrijke bijdrage aan de successen van de wijksteunpunten wonen. Deze ondersteuning van huurders wordt steeds belangrijker in een tijd waarin de positie van huurders onder druk staat. De aanvangshuren zijn enorm gestegen, steeds meer woningen vallen in het geliberaliseerde segment en de wet- en regelgeving wordt steeds complexer. Dat maakt het des te belangrijker dat huurders gebruik maken van de rechten die ze hebben.

Het aantal procedures is verder toegenomen en dat vertaalt zich in een toename van het bedrag aan openstaande garanties. Dat vindt plaats in een periode van relatieve rust op de woningmarkt. De doorstroming en daarmee het aantal nieuwe verhuringen is nog steeds laag. Dat leidt tot een relatief laag aantal verzoeken bij de Huurcommissie, maar ook in een lager aantal gesplitste woningen en het stilstaan van veel bouwprojecten. 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. Die buffer is door de stijging in kosten en garanties echter flink afgenomen.

We zien regelmatig pogingen van verhuurders om de huurder tot verhuizen te dwingen of om de huur extreem te verhogen. Vaak leidt dit tot 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 in 42 zaken een besluit genomen over een garantie. Dit zijn allemaal garanties boven de € 2000. Het vergt naast het beslag op de middelen van het fonds ook een flink beslag op de tijd van de vrijwillige bestuursleden, die die tot op heden gelukkig graag en efficiënt weten op te lossen.

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. Praktische afspraken met de financiers houden deze organisatiekosten laag. Daardoor is het ook in 2014 gelukt deze kosten ten laste te brengen van de algemene reserve. Hierdoor waren de bijdragen van de financiers voor 100% beschikbaar voor het doel: het ondersteunen van huurders om hun recht te halen.

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 van dit verslag treft u een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

10 februari 2015,

Henk Stegink, voorzitter Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds

Emil Blaauw: onvermoeibaar strijder voor de huurders

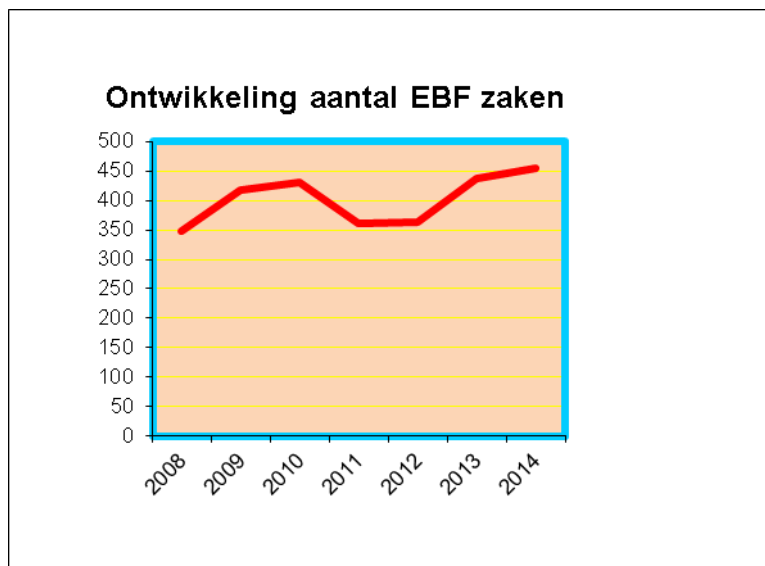
Onvermoeibaar streed Emil tegen achterstallig onderhoud en te hoge huren in de Baarsjes. Samen met collega-vrijwilligers van Huurderscomité West en gesteund door het wijkcentrum kwam hij op voor de rechten van de huurders en behoud van deze lang verwaarloosde buurt.

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 2014 zijn 455 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 17 meer dan in het voorgaande jaar (+4%). Dat is opmerkelijk, omdat 2013 al een piek in het aantal zaken vertoonde met toen een groot aantal zaken in Zuid waar de verhuurder verkoos om alle huurders individueel te dagvaarden in een kwestie over de stookkosten. Met de toename van het aantal zaken is ook het bedrag aan openstaande garanties verder toegenomen.



2.1 Inhoud van de zaken

De ontruimingsdreiging is terug op de eerste plaats. Het opzeggen van de huurovereenkomst om wat voor reden dan ook is een voor huurders bijzonder bedreigende situatie. Gelukkig worden deze zaken met deskundige ondersteuning en hulp van het fonds meestal tot een goed einde gebracht. Constant onderwerp blijft het invorderen van teveel betaalde huur na een uitspraak van huurcommissie of rechter. Dat de servicekosten nog steeds zo hoog scoren is mede te danken aan de verhuurder van het Hilwis complex in Zuid. Dertien procent van de zaken betreft het afdwingen van onderhoud. Tien procent betreft discussie over de huurprijs. Acht procent van de zaken ging over het verhelderen van de rechtspositie in situaties waar discussie is over bijvoorbeeld bepalingen in het huurcontract.

Inhoud	Aantal in 2014	Aantal in 2013	Aantal in 2012	Percentage in 2012	Percentage in 2013	Percentage in 2014
Ontruimingsdreiging	95	82	109	29 %	19 %	21 %
Incasso	80	62	64	17 %	14 %	18 %
Servicekosten	63	99	21	6 %	23 %	14 %
Afdwingen onderhoud	58	46	42	11 %	11 %	13 %
Huurprijsvaststelling	44	49	40	11 %	11 %	10 %
Verhelderen positie	35	36	42	11 %	8 %	8 %
Onredelijk beding	19	8	8	2 %	2 %	4 %
Intimidatie	14	23	12	3 %	5 %	3 %
Overig	47	33	34	9 %	7 %	10 %
Totaal	455	438	372			

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 2014 zat 39% nog in die fase dan wel is

in die fase afgerond. In 43% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Negen procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas kwam. Het aantal beroepszaken is gedaald ten opzichte van vorig jaar. Veruit de meeste beroepszaken worden overigens door de verhuurder aangespannen.

Soort Procedure	Aantal in 2012	Aantal in 2013	Aantal in 2014
Bodemprocedure (kanton)rechter	170	232	195
Kort Geding	47	28	40
Hoger Beroep	17	35	18
Beroep bestuursrechter	5	4	1
Overig	30	32	23
Sommatie	103	107	178
Totaal	372	438	455

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2014 waren er aan het eind van het jaar 105 afgerond (23%). Driekwart van de zaken loopt dus nog. Van de al wel afgesloten zaken is 53% gewonnen en dat is vrijwel gelijk aan vorig jaar, toen dat percentage op 54% lag. Het aantal verloren zaken lag op 17%. Het succespercentage is groot, zeker als bedacht wordt dat 17% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en dat 12% leidde tot een schikking.

Voorlopige resultaten Emil Blauwfonds 2014			
56	Zaken	Winst	53%
18	Zaken	Verlies	17%
18	Zaken	Ingetrokken	17%
13	Zaken	Geschikt	12%
350	Zaken	Lopend	
455		Totaal	

Het beeld wordt beter als we naar alle afgeronde 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 4750 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 4184 afgerond. In de zaken waarin de uitkomst bekend is, is 62% gewonnen en 13% verloren. In 14% 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 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%)
T/m dec 2013	3547	2202 (62%)	476 (13%)	477 (13%)	392 (11%)
T/m dec 2014	3864	2406 (62%)	505 (13%)	516 (14%)	437 (11%)

* Waarvan de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stadsdelen

Het aantal zaken is de afgelopen jaren gestegen, tot boven het topjaar 2010. Het grootste beroep op het fonds werd dit jaar in het Centrum gedaan, met 92 procedures. Bovendien zijn de zaken gemiddeld complexer dan een aantal jaren geleden. Dat uit zich de afgelopen jaren in een toename van zaken waarover het bestuur een besluit moet nemen. Ondanks verhoging van het mandaat van de adviescommissie van € 1500 naar € 2000 per zaak zijn er dit jaar 42 zaken met een advies voorgelegd aan het bestuur. Dit betreft dus allemaal zaken met een garantie boven de € 2000. Deze ontwikkeling is vooral een gevolg van de grote druk op zittende huurders. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en wijzigingen zoals de extra huurverhogingen of de juridisch complexe introductie van de WOZ waarde in het stelsel voor woningwaardering kunnen leiden tot een verdere groei van het aantal zaken.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Centrum	79	79	49	73	53	92
Oost	65	80	67	67	64	73
West	71	99	92	79	84	79
Tuinstiteden	20	23	23	20	26	45
Zuid	99	93	80	73	155	80
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	64	47	42	54	44	71
Proefprocessenfonds	19	10	7	6	12	15
Totaal	417	431	360	372	438	455

Als we het aantal procedures relateren aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Centrum dit jaar ruim aan kop, met een rechtszaak op elke 386 huurwoningen. Dat is een indicatie voor de grote druk op de woningmarkt in dit deel van de stad.

	Huurwoningen per 1.1.2014	rechtszaak per huurwoning
Centrum	35483	1 op 386
Oost	41124	1 op 563
West	54327	1 op 688
Zuid	55067	1 op 688

(We tellen een sommatie door een advocaat ook als (aanzet tot) rechtszaak.)

Het beroep op de fondsen hangt af van de omvang van de problematiek in het stadsdeel. Daarnaast is de opstelling van de verhuurders een belangrijke factor. Ook de capaciteit en werking van het wijksteunpunt wonen spelen een rol. 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 de rechtspositie van de huurder verbetert. De coördinator van het wijksteunpunt vervult een spilfunctie in dit netwerk.

In de stadsdelen met een gemiddeld nieuwere woningvoorraad ligt het aantal zaken veel lager. Een bijzonder positie bekleedt het Fonds Tuinstiteden, dat de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost bedient. Dit fonds 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. 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 beperkende factor.

Het beroep op het Fonds Ongewenst Verhuurgedrag laat over de jaren heen een constante druk op zittende huurders zien. Het aantal zaken in 2014 is een absoluut record.

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.

2.5 Ter illustratie enkele markante zaken uit 2014

Proefprocessenfonds

In 2014 kwam eindelijk het arrest in de zaak van de Parooldriehoek. Een flink aantal bewoners heeft daar lang gewoond op verschillende contracten. Eerst kregen zij 5 jaar een contract op grond van de leegstandswet met Stadgenoot. Daarna werd het verblijf verlengd middels een 'gebruiksovereenkomst' met Antikraak BV. Vervolgens wordt de sloop uitgesteld tot tenminste 2015 en besluit de eigenaar het complex te bestemmen voor studenten met een campuscontract. Daartoe werd de overeenkomst met de zittende bewoners opgezegd met een beroep op 'gebruik naar zijn aard van korte duur'. De ontbinding van de huurovereenkomst werd toegestaan door de kantonrechter, waarna de bewoners gedwongen moesten vertrekken. In het door bewoners aangespannen beroep oordeelt het Gerechtshof dat sprake is van een reguliere huurovereenkomst met Anti-Kraak en dat geen sprake is van gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Huurders kunnen aanspraak maken op een schadevergoeding. (PPF1310)

Ongewenst Verhuurgedrag

Expat heeft huur opgezegd maar krijgt na vertrek haar borg van € 2309 niet meer terug. Bij eindinspectie was er geen probleem, daarna constateert de eigenaar opeens alsnog verschillende problemen en zegt hele woning geverfd te hebben voor € 3250. Eigenaar is zo aardig dat bedrag niet bij huurster te claimen, dat zal hij wel doen als ze er een zaak van gaat maken. De zaak wordt gewonnen bij de rechtbank en de verhuurder moet de borg ter waarde van € 2000 terug betalen. (FOV1327)

Centrum

Ondanks een aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht en een huurverlaging via de Huurcommissie wil de eigenaar de gebreken niet verhelpen. De klachten zijn aanzienlijk, waaronder een lekkend dak, vochtdoorslag in muren en kozijnen, aanrechtblad en keukenkastjes. Besloten wordt de eigenaar te dagvaarden in een onderhoudsgeding. Zover komt het niet, want na het uitbrengen van de sommatie besluit hij eindelijk alle klachten te laten verhelpen. (BIN1335)

Oost

Gezin met drie kinderen wil haar te kleine woning ruilen met een wat oudere alleenstaande mevrouw die graag een woning met een lift wil. Bij de verhuurder wordt verzocht om in te stemmen met de ruil. De corporatie wil alleen toestemmen als beide bewoners een forse huurverhoging betalen. Nadat een dagvaarding is uitgebracht geeft Eigen Haard daags voor de zitting alsnog toestemming zonder aanpassing van de huren. De zaak is ingetrokken en de verhuurder betaalt een procesvergoeding die een klein deel van de kosten dekt. De ruil is inmiddels geëffectueerd. (OOS1433)

West

Verhuurder gaat in beroep tegen een uitspraak van de kantonrechter over de redelijkheid van een aanbod tot renovatie. In eerste instantie wilde verhuurder dat huurster haar zolder zou inleveren, dan kon ze na renovatie terugkeren in de woning tegen een flink hogere huur. Nu wil hij dat huurster vertrekt uit haar woning en verhuist naar een lagere etage. Ze mag dan als compromis wel de huidige huurprijs blijven betalen. De aangeboden woning is echter veel donkerder en kleiner en heeft geen zolder en buitenruimte. Huurster wil gewoon op haar huidige woning blijven en wenst daarnaast de teveel betaalde huur terug, omdat deze is verlaagd vanwege onderhoudsgebreken. Na de kantonrechter stelt ook het gerechtshof de huurster in het gelijk. De vorderingen van verhuurder worden afgewezen. Deze hoeft overigens niet te klagen, want alle andere huurders in een complex van zes panden zijn vertrokken. (W1417)

Tuinstiteden

Verhuurster zegt de huur op, omdat ze een brief heeft ontvangen van het stadsdeel dat ze illegaal kamers verhuurt. Ze schrijft zelf weer in op het adres en zegt de huur van de negen kamerbewoners op. De kantonrechter stelt haar in het ongelijk. Verhuurster gaat in beroep tegen deze uitspraak. In dit hoger beroep voert ze een huurachterstand aan als reden voor ontbinding van de overeenkomst en ontruiming. Zij stelt daartoe dat huurster een tweede huurovereenkomst met een huur van 425 euro heeft ondertekend. Huurster ontkent dit laatste ten stelligste en verwijst daartoe naar de originele huurovereenkomst. De advocaat van huurster reageert op de stellingen en verhuurder weet daar

kennelijk geen antwoord op. Ze vraagt het gerechtshof om de zaak te royeren. Verhuurster wordt dus door het Hof niet ontvankelijk verklaard in haar verzoek. (ASD1313)

Zuid

Bij renovatie van de bovenliggende verdiepingen zijn de schoorsteenkanalen verwijderd. Dat levert een groot gevaar op koolmonoxidevergiftiging op. Inspectie door Bouw- en Woningtoezicht levert een stookverbod op voor de gaskachels en de geiser. Daardoor zit huurder geruime tijd zonder warmwater en verwarming. Er loopt wel een aanschrijving vanuit het stadsdeel, maar dat schiet niet op. Daarom wordt de zaak verwezen naar een advocaat en wordt de verhuurder gedagvaard in kort geding. De rechter gelast de verhuurder binnen de 14 dagen de weggehaalde schoorsteenkanalen terug te plaatsen op straffe van een dwangsom van 1000 euro per dag(deel) dat hij in gebreke blijft. Tien dagen na de zitting worden nieuwe flexibele rookgasafvoerkanalen geplaatst en is het probleem verholpen. (Z1363)

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 volstaat advies of contact met een verhuurder, soms moet de huurcommissie er aan te pas komen. Soms is ook verwijzing naar een advocaat of een procedure bij de rechter noodzakelijk. Juist in die zaken is het belangrijk dat de 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 en 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 € 830, zolang het jaarbudget niet is overschreden. Zij leggen achteraf verantwoording af. Voor kosten boven de € 830 is instemming vereist van een adviescommissie, bestaande uit een extern jurist en een bij het fonds betrokken advocaat. Een kostengarantie boven de € 2000 vereist een bestuursbesluit. Zo is gewaarborgd dat het bestuur zich op haar primaire taak kan concentreren. (Deze ruimte is medio 2014 verhoogd van € 1500 naar € 2000).

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 2014

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	Van Koutrik Advocaten
Mr. P. Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mr. H.A. Sarolea en Mr. J. Wolfrat	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. A. de Haan	Fier Advocaten
Mw. Mr. E. Swart	Seegers Lebouille
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, werkzaam bij HVO-Querido en in het verleden bij de afdelingen Financiën en MGZ van de Gemeente Amsterdam.

Daarnaast bestond het bestuur uit:

De heer J. Verhagen, docent aan de Hogeschool Utrecht. Voorheen was hij werkzaam bij het Juridisch Loket in Utrecht en daarvoor bij de Sociaal Raadslieden in Den Haag belast met coördinatie van het huurteamwerk.

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

De heer H. Weevers, werkzaam bij het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en voormalig gemeenteraadslid en daarvoor stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder wonen in Oud-West.

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
Penningmeester	Cyriel Reestman
Lid	Dagmar Letanche
Lid	Jean Verhagen
Lid	Hans Weevers
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

5 Financieel verslag

In 2014 steeg zowel het aantal zaken als het totaal aan uitstaande garanties naar een absoluut record. De uitgaven in de afgeronde zaken zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar maar liggen nog altijd hoger dan in de jaren daarvoor. Het bestuur ziet deze ontwikkelingen als een gevolg van de tendens dat de zaken gemiddeld complexer en daarmee kostbaarder worden, ook bij winst van een zaak. Lang niet altijd dekt een kostenveroordeling het werk van de advocaat.

De ontwikkeling van de reserve per fonds is duidelijk gemaakt op pagina 7 van de jaarrekening. Van de reguliere jaarlijkse bijdrage gaat 15% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds als een soort verzekering tegen complexe en principiële zaken. De overige 85% gaat naar het betreffende (stads)deelfonds.

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.

De financiële positie is minder gunstig dan in het voorgaande jaar. Alle deelfondsen zijn er qua financiële positie op achteruit gegaan. Aan het eind van het boekjaar alle stadsdeelfondsen op een negatief saldo. De tegoeden lijken nog steeds ruim maar zijn nodig om de aangegane verplichtingen (de openstaande garanties) te dekken. Het eventuele restant staat ter beschikking van nieuwe procedures in de betreffende stadsdelen.

Het aantal complexe zaken bleef hoog. Het aantal bestuursbesluiten over complexe zaken is gedaald van 54 vorig jaar naar 42 dit jaar, maar dat komt vooral omdat het mandaat voor de adviescommissie is verhoogd naar € 2000. Het totaal aan openstaande garanties is mede door de complexere zaken verder toegenomen in het boekjaar.

De uitvoeringskosten zijn in 2014 voldaan uit de algemene reserve. Deze kosten waren met 5% van de bijdrage altijd al erg laag, maar door dit naar nul terug te brengen is sinds 2012 de volle 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.

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. De wijksteunpunten vervullen een zeeffunctie om te zorgen dat het aantal zaken niet te ver oploopt. Door het goed functionerende centrale registratieprogramma, 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. Bovendien lossen de wijksteunpunten veel problemen op in overleg of via tussenkomst van de huurcommissie. Zo voorkomen zij overbodige of bij voorbaat kansloze procedures. Het fonds functioneert dan ook doelmatig als instrument voor de huurders en de wijksteunpunten wonen.

De negatieve stand van de deelfondsen aan het eind van het boekjaar heeft de aandacht van het bestuur. Toch ziet zij nog geen knelpunten gezien de bijdragen voor 2015 en het goed werkende bewakingssysteem voor nieuwe garanties. Als een probleem dreigt gaat het signaal voor nieuwe zaken op rood, maar hopelijk hoeft het zo ver niet te komen. Voorwaarde voor een goede werking van het fonds is wel dat de bijdragen ook in het nieuwe bestuurlijke stelsel na 2015 voortgang vinden.

Korte toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2014 resteerden geen vorderingen meer op de financiers. Dat is het voordeel van 100% bevoorschotting, hetgeen aan beide zijden administratieve werkzaamheden voorkomt.

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 praktische programma is onderdeel van het stedelijke programma dat de wijksteunpunten wonen gebruiken voor hun registratie. De ontwikkeling was dan ook relatief eenvoudig en goedkoop.

Reserve fondsen en effectieve inzet van middelen

Alle deelfondsen stonden eind 2014 negatief. Dat is mogelijk omdat niet alle afgegeven garanties volledig tot kosten leiden. Verder staat er een algemene reserve tegenover. Bovendien houdt het bestuur in de bepaling van de garantieruimte rekening met de (structurele) bijdrage voor het volgende jaar. Daardoor worden de middelen maximaal benut en wordt toch tijdig aan de rem getrokken als dat nodig mocht zijn. Dat werkt als volgt.

Het duurt meestal geruime tijd voor een afgegeven garantie wordt afgerekend en 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 maken een eventueel voornemen tot verlaging van de bijdrage voor 1 juli van het boekjaar kenbaar. Gebeurt dat niet dan mag het fondsbestuur er op rekenen dat de bijdrage voor het jaar erop niet zal wijzigen. Dat bedrag kan voor een deel in de garantieruimte verdisconteerd worden. 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. De organisatiekosten zijn voldaan uit de reserve, waarbij een deel van deze kosten is opgevangen door de inkomende rente. Bij elkaar is de algemene reserve dit jaar gedaald met € 6.547.

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds

Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

Centrum

Het aantal zaken in Stadsdeel Centrum is dit jaar sterk toegenomen. Het totaal aan openstaande garanties nam eveneens toe. Met als gevolg dat de reserve ondanks een daling in de uitgaven voor processen verder in het rood kwam. Centrum blijft een stadsdeel waar de druk op de huurders erg groot is.

Oost

Het aantal zaken is redelijk constant over de afgelopen jaren. De zaken zijn gemiddeld wel complexer. De uitgaven zijn vrijwel gelijk aan de bijdrage, maar door toenamen van de openstaande garanties is de reserve verder in de min gekomen.

West

Het aantal zaken is licht afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. De zaken zijn echter gemiddeld wel veel complexer geworden. West heeft te kampen met een aantal kostbare

beroepsprocedures en daarmee een flinke stijging van het bedrag aan openstaande garanties. Gevolg is dat, ondanks een daling in uitgaven ten opzichte van vorig jaar, de reserve negatief is geworden.

Zuid

Het gebruik van het fonds ligt door de jaren heen op een intensief gemiddelde. Vorig jaar was er een flinke piek omdat de eigenaar van het Hilwis complex het nodig vond een groot aantal huurders individueel te dagvaarden. Gelukkig zijn de zaken over de servicekosten van het jaar erop wel in één dagvaarding aan alle huurders uitgebracht. De uitgaven zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald en het bedrag aan openstaande garanties is vrijwel constant. Gevolg is dat de negatieve reserve niet verder is afgenomen maar vrijwel op hetzelfde peil is gebleven.

Nieuw-West, Noord en Zuidoost

De bijdragen van deze stadsdelen zijn ondergebracht in het fonds Tuinsteden. Deze keuze van de stadsdelen hing samen met het opzetten van het gezamenlijk door hen gefinancierde Huurteam Tuinsteden en tot op heden is gekozen om een fonds van beperkte omvang te houden. De stadsdelen Noord en Zuidoost droegen elk € 2.000 bij. Nieuw-West € 6.000. Het aantal zaken is verder gegroeid en de uitgaven overstijgen ook dit jaar de inkomsten. Ook is het bedrag aan openstaande garanties toegenomen. De reserve is daardoor negatief geworden.

Fonds Ongewenst verhuurbedrag

Dit fonds is een belangrijk instrument voor het bestrijden van ongewenst verhuurbedrag. De bijdrage aan dit fonds komt uit het activiteitenbudget van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. Het aantal zaken nam dit jaar in vergelijking met voorgaande jaren flink toe. Als gevolg van uitgaven en het gestegen totaal aan openstaande garanties is de reserve afgenomen en licht negatief geworden.

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 in principe 15% ten gunste gebracht van dit fonds. Het dient in feite als een verzekering ten dienste van alle fondsen voor het voeren van complexe en principieel belangrijke zaken. Omdat de reserve tot dit jaar voldoende was is enkele jaren een afdracht van 10% gehanteerd. Dit jaar kwam het fonds te ver in de min heeft het bestuur besloten terug te gaan naar het oude afdracht percentage van 15%. Deze ingreep maakte het mogelijk nog enkele proefprocessen te voeren. Wel is ook in dit deelfonds de reserve negatief geworden.

Ontwikkeling openstaande garanties voor lopende zaken

	Garanties 31 dec 2011	Garanties 31 dec 2012	Garanties 31 dec 2013	Garanties 31 dec 2014
Centrum	32.794	37.279	32.749	42.436
Oost	38.141	48.429	44.841	50.102
West	60.779	59.983	68.057	100.125
Zuid	61.813	58.307	86.171	88.915
Tuinsteden	15.624	17.751	21.606	29.300
Ongewenst Verhuurbedrag	36.736	43.859	55.868	67.434
Proefprocesfonds	34.250	31.213	55.995	66.520
Totaal	280.137	296.821	365.287	444.832

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 10 februari 2014