

Emil Blaauw Proceskostenfonds

Jaarverslag en Jaarrekening 2015

Uitgave: April 2016

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 2015**

1 Inleiding

Het Emil Blauwfonds is een belangrijk instrument voor de Wijksteunpunten Wonen om kwalitatief goede diensten te kunnen verlenen aan bewoners. Dat blijkt ook uit het overzicht van zaken in 2015. Het fonds wordt intensief gebruikt en daar is het ook voor. Wel komen de grenzen in zicht, maar het financiële bewakingssysteem van het fonds zorgt dat er tijdig een stop op nieuwe zaken wordt afgekondigd als de bodem bereikt is. Daardoor kan het fonds als geheel 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 steun van het fonds en hulp van deskundige ondersteuners en advocaten kunnen huurders hun recht te halen. Zo levert het fonds een belangrijke bijdrage aan de successen van de wijksteunpunten wonen. Deze ondersteuning wordt steeds belangrijker in een tijd waarin de positie van huurders steeds meer onder druk staat. De aanvangshuren zijn enorm gestegen, 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. Ook al zijn procedures vaak kostbaar, ze hebben een effect voor andere huurders en dat maakt het vaak de moeite waard ze te voeren.

Het aantal procedures is verder toegenomen en dat vertaalt zich in een groot bedrag aan openstaande garanties. Nu de koopmarkt aantrekt groeit de druk op zittende huurders. Ondertussen wordt de regelgeving met elke nieuwe maatregel complexer. Het is van belang dat het fonds een buffer heeft voor een mogelijk toename van zaken. 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 zeer sterk te verhogen. Dat leidt dit tot complexe zaken en hoge garanties. Zo heeft het bestuur ondanks de effectieve wijze waarop de besluitvorming is gemandateerd in 30 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. Gelukkig doen zij dat graag en efficiënt.

Het fonds voorziet in een duidelijke behoefte en is een belangrijk instrument in de ondersteuning van bewoners. 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. Hierdoor was 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. In hoofdstuk 5 treft u een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

31 maart 2016,

Henk Stegink, voorzitter Stichting Emil Blauw Proceskostenfonds

Emil Blaauw: onvermoeibaar strijder voor de huurders

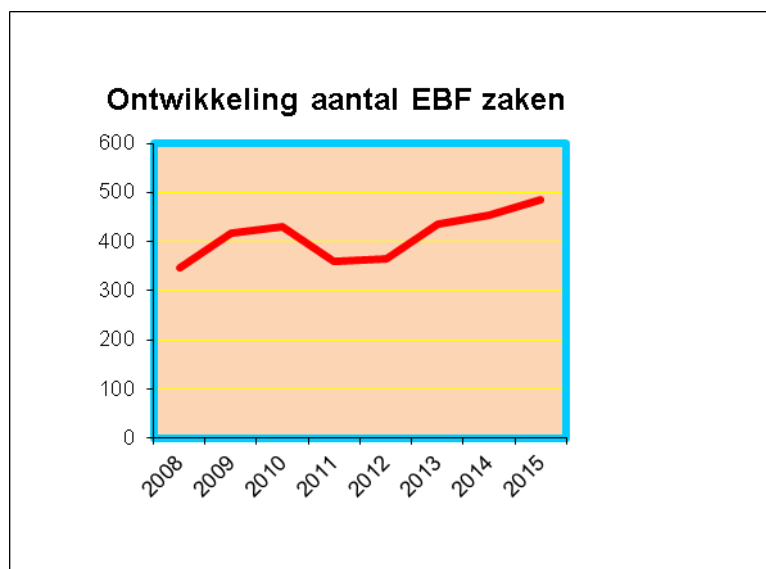
Onvermoeibaar streed Emil tegen achterstallig onderhoud en te hoge huren in de Baarsjes. Samen met collega-vrijwilligers van Huurderscomité West en gesteund door het wijkcentrum kwam hij op voor de rechten van de huurders en behoud van deze lang verwaarloosde buurt.

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 2015 zijn 485 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 30 meer dan in het voorgaande jaar en is een record aantal zaken. Deze piek is deels veroorzaakt door een verhuurder die in de Rijswijkstraat 76 huurders individueel dagvaardde in een vrijwel identieke zaak. Dat gebeurde het jaar daarvoor ook bij een kleine honderd zaken in Zuid waar de verhuurder verkoos om alle huurders individueel te dagvaarden in een kwestie over de stookkosten. Als we deze pieken niet meerekenen zien we een licht stijgende lijn rond de 400 zaken per jaar over de afgelopen 8 jaar.



2.1 Inhoud van de zaken

De huurprijskwesties zijn terug op de eerste plaats en dat is vooral te danken aan de discussie in de Rijswijkstraat. Het opzeggen van de huurovereenkomst blijft hoog scoren. Voor huurders is dit 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. Twaalf procent van de zaken betreft het afdwingen van onderhoud. Dat de servicekosten nog steeds zo hoog scoren is mede te danken aan de verhuurder van het Hilwis complex in Zuid. Vier procent van de zaken ging over het verhelderen van de rechtspositie, bijvoorbeeld bij discussie over bepalingen in het huurcontract.

Inhoud	Aantal in 2013	Aantal in 2014	Aantal in 2015	Percentage in 2013	Percentage in 2014	Percentage in 2015
Huurprijsvaststelling	49	44	104	11 %	10 %	21 %
Ontruimingsdreiging	82	95	92	19 %	21 %	19 %
Incasso	62	80	76	14 %	18 %	16 %
Afdwingen onderhoud	46	58	56	11 %	13 %	12 %
Servicekosten	99	63	51	23 %	14 %	11 %
Verhelderen positie	36	35	47	8 %	8 %	10 %
Onredelijk beding	8	19	20	2 %	4 %	4 %
Intimidatie	23	14	18	5 %	3 %	4 %
Overig	33	47	21	7 %	10 %	4 %
Totaal	438	455	485			

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 2015 zat 35% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 47% 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 (meestal door de verhuurder) is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar.

Soort Procedure	Aantal in 2013	Aantal in 2014	Aantal in 2015
Bodemprocedure (kanton)	232	195	227
Kort Geding	28	40	42
Hoger Beroep	35	18	16
Beroep bestuursrechter	4	1	1
Overig	32	23	24
Sommatie	107	178	170
Totaal	438	455	485

2.3 De resultaten

Van de zaken uit 2015 liep driekwart nog aan het eind van het jaar, 117 waren al afgerond (24%). Driekwart van de zaken loopt dus nog. Van de al afgesloten zaken is 71% gewonnen. Vorig jaar lag dat percentage op 53%. Heel veel zegt het nog niet, omdat het om een relatief klein aantal gaat. Het aantal verloren zaken lag op 12%. Het succespercentage is groot, zeker als bedacht wordt dat 10% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en dat 7% leidde tot een schikking.

Voorlopige resultaten Emil Blaauwfonds 2015			
86	Zaken	Winst	71%
14	Zaken	Verlies	12%
12	Zaken	Ingetrokken	10%
8	Zaken	Geschikt	7%
361	Zaken	Lopend	
485		Totaal	

Het beeld wordt veel completer als we naar de afgeronde zaken uit de afgelopen jaren kijken. Het duurt vaak ruim een jaar voor een procedure is afgerond en het resultaat bekend is. Vanaf januari 2002 zijn 5235 zaken gestart. Aan het eind van het verslagjaar waren er daarvan 4582 afgerond. In de zaken waarin de uitkomst bekend is, is 63% gewonnen en 13% 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 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%)
T/m dec 2015	4247	2684 (63%)	536 (13%)	552 (13%)	475 (11%)

* Waarvan de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stad

Het grootste beroep op het fonds kwam dit jaar uit de naoorlogse wijken, met 102 procedures. Dat komt vooral doordat 76 huurders in een voormalig kantoorpand individueel zijn gedagvaard door de verhuurder, elk met risico op kostenveroordeling. Beschouwen we dit als 1 hele grote zaak dan gaat het bij Fonds Tuinsteden om 27 zaken. Koplopers zijn dan Oost met 83 en Centrum met 82 zaken.

Veel zaken zijn complex. Dat uit zich de afgelopen jaren in een toename van zaken waarover het bestuur een besluit moet nemen. Dit jaar zijn 30 zaken met een advies voorgelegd aan het bestuur. Dit betreft dus allemaal zaken met een garantie boven de € 2000. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe vormen van tijdelijke contracten of de juridisch complexe introductie van de WOZ waarde in de woningwaardering kunnen leiden tot een verdere groei van het aantal zaken.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Centrum	79	49	73	53	92	82
Oost	80	67	67	64	73	83
West	99	92	79	84	79	76
Tuinsteden	23	23	20	26	45	102
Zuid	93	80	73	155	80	69
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	47	42	54	44	71	64
Proefprocessenfonds	10	7	6	12	15	9
Totaal	431	360	372	438	455	485

Als we het aantal procedures relateren aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Centrum ook dit jaar aan kop, met een rechtszaak op elke 467 huurwoningen. Dat is een indicatie voor de grote druk op de woningmarkt in dit deel van de stad. Het verschil met Oost is overigens afgenomen.

	Huurwoningen per 1.1.2015	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommatie door advocaat)
Centrum	38.308	1 op 467
Oost	45.381	1 op 547
West	55.746	1 op 734
Zuid	54.881	1 op 795
Tuinsteden (NW, N, ZO)	101.979	1 op 1000

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 en dat beschermt de rechtspositie van de huurder. De coördinator van het wijksteunpunt vervult een spilfunctie in dit netwerk.

Het beroep op het Fonds Ongewenst Verhuurgedrag laat over de jaren heen een constante druk op zittende huurders zien. Het aantal zaken in 2015 evenaart het record uit 2014.

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 2015

Proefprocessenfonds

Arrest van de Hoge Raad in een zaak waarin de verhuurder zich beroept op een 'redelijk rendement' (Poolse Kwestie, Herenhuisarrest). Verhuurder wil de huurovereenkomst ontbinden, maar dat is hem eerder niet gelukt bij kantonrechter, rechtbank en gerechtshof. De huurder woont er al 30 jaar, dat wist de eigenaar toen hij het pand kocht. Een deel van het pand staat leeg en de huur is verlaagd vanwege gebreken. De stelling van de eigenaar dat de huurder moet vertrekken omdat hij recht zou hebben op een rendabele exploitatie is steeds afgewezen. Ook in cassatie verliest hij, de Hoge Raad volgt het advies van de Procureur Generaal en verwerpt de klachten. Het arrest van het Hof blijft staan, de vordering van de eigenaar wordt afgewezen en de huurder kan gewoon blijven wonen. Opmerkelijk is dat de kosten voor het fonds na aftrek van de kostenveroordeling nog steeds wel een kleine € 9000 bedragen. Gelukkig is er een fonds. Deze kwestie is van groot belang voor vele huurders. (PPF14004)

Ongewenst Verhuurbedrag

Twee personen huren elk een kamer in een woning bestaande uit 4 kamers. In het verleden woonden er meer huurders. De huur wordt maandelijks contant opgehaald, zonder kwitantie. Huurders kunnen op andere manieren wel redelijk goed aantonen dat ze huur betalen. De huurprijzen zijn hoog, één van de huurders betaald maandelijks €650,- incl gas, water en licht. Verhuurder cs lopen regelmatig zonder aankondiging de woning binnen, soms ook de kamers van huurders. Zij gedragen zich soms intimiderend en dreigt met afsluiten van voorzieningen. De politie heeft verhuurder cs al een keer weggestuurd. Verhuurder belt naar aanleiding van een Huurcommissie procedure boos op: "Ik ben je huisbaas, jij bent helemaal niets". Uiteindelijk worden beide huurders in kort geding gedagvaard met als eis de woning te ontruimen. De rechter wijst de vordering af. In reconventie eisen huurders een betredingsverbod voor de eigenaar. Dat lukt niet volledig omdat de huurders niet de hele woning huren. Wel wordt de verhuurder in de kosten veroordeeld, geen kosten voor het fonds. (FOV15034)

Centrum

Verhuurder vordert in kort geding dat de woning ontruimd wordt. De huurovereenkomst zou naar zijn aard van korte duur zijn en er wordt een beroep gedaan op dringend eigen gebruik (zelf bewonen). Daarnaast zou huurders zich niet als een goed huurder gedragen (partner is ingetrokken, kat in huis en gebreken zijn niet tijdig gemeld. De kantonrechter wijst alle vorderingen van verhuurder af. Hierbij merkt hij op dat de wet boven het artikel in het huurcontract gaat, waar is bepaald dat de woning maar door één persoon mag worden bewoond. (BIN15048)

Oost

De huurcommissie maakt in haar uitspraak een grote fout en stelt de huurprijs na verlaging wegens gebreken toch veel te hoog vast. Dit is een kennelijke verschrijving maar om de termijn te redden moet er toch alvast een dagvaarding worden uitgebracht. Na communicatie met de huurcommissie over de fout in de uitspraak is deze alsnog hersteld. (OOS15074)

West

Huurder ontvangt een dagvaarding wegens een (niet betwiste) huurachterstand. Daarbij vordert de verhuurder gelijk ontruiming. De rechter wijst de vordering af, maar wijst huurder er wel op dat bij een mogelijke nieuwe huurachterstand een vordering wellicht wel wordt gehonoreerd. (W15012)

Tuinstiteden

Een aantal huurders in de Aalbersestraat heeft contractskosten c.q. bemiddelingskosten betaald aan ofwel Grand Relocation B.V. ofwel Domica. Deze laatste bestaat formeel niet meer, maar de eerste groep huurders gaat naar de rechter. Zij hebben allen € 423,50 betaald aan 'contractskosten'. Dit is

niet rechtmatig. Na uitbrengen dagvaarding maar voor het tot een zitting komt zijn de contractkosten alsnog terugbetaald. (ASD15025)

Zuid

Huurders hebben tijdens vakantie eenmalig een paar dagen de woning via Airbnb verhuurd. Verhuurder vordert direct beëindiging van de huurovereenkomst en een boete. Huurders hebben aangeboden de opbrengst aan verhuurder over te dragen maar deze wil niet onderhandelen en gaat dagvaarden. Na een reactie van de advocaat biedt verhuurder aan de zaak in te trekken als huurders € 2000 betalen. Zij bieden € 500 aan waarmee verhuurder akkoord gaat. Ontruiming is voorkomen. (Z15045)

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 meestal toereikend om de huurder een ongestoord woongenot te bezorgen. Soms kom de huurcommissie er aan te pas. Soms is verwijzing naar een advocaat of een procedure bij de rechter noodzakelijk. Juist dan 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 overgenomen door het overleg van de portefeuillehouders wonen van de stadsdelen. Alle stadsdelen leverden een bijdrage voor hun werkgebied, de centrale stad voor het bestrijden van ongewenst verhuurgedrag. Met de expertise van juristen en het toenmalige Backoffice Huurteams ontstond een zorgvuldige en toch praktische structuur 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. 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.

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. Het Amsterdams Steunpunt Wonen verzorgt de boekhouding, Accountantsbureau Mazars controleert de jaarrekening. Deze is met accountantsverklaring opgenomen in dit verslag. Als voorzitter van de adviescommissie fungeerde in het verslagjaar de heer J. Lazeroms.

Met het fonds samenwerkende advocaten in 2015

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. Boshouwers	Boshouwers Schellekens 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.

Dit verslagjaar nam het bestuur afscheid van Penningmeester is de heer C. Reestman. Hij is opgevolgd door de heer A. Verburg, voormalig gemeenteraadslid en werkzaam bij het ministerie van Economische Zaken.

Daarnaast bestond het bestuur uit:

Mevrouw T. Combrink, werkzaam aan de Universiteit van Amsterdam. Voorheen was zij gemeenteraadslid in Amsterdam.

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.

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

Het bestuur nam afscheid van bestuursleden de heer Reestman en mevrouw Letanche, die zich vele jaren belangeloos hebben ingezet voor het goed functioneren van het fonds. Waarvoor uiteraard bijzonder veel dank.

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	Arco Verburg
Lid	Tamira Combrink
Lid	Jean Verhagen
Lid	Hans Weevers
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

5 Financieel verslag

In 2015 steeg het aantal zaken naar een absoluut record. Dat gold ook voor de uitgaven in de afgeronde zaken, terwijl het bedrag aan openstaande garanties slechts licht afnam. Het bestuur ziet deze ontwikkelingen als een gevolg van de tendens dat de zaken gemiddeld complexer en daardoor ook kostbaarder worden, ook bij winst van een zaak. Lang niet altijd dekt een kostenveroordeling het werk van de advocaat.

Vanaf 2015 wordt het fonds gefinancierd door de gemeente Amsterdam en niet meer door de afzonderlijke stadsdelen. Voor het behouden van het overzicht en het bewaken van de uitgaven en garanties wordt wel vastgehouden aan de bestaande indeling per stadsdeelfonds. De ontwikkeling van de reserve per fonds is duidelijk gemaakt op pagina 9 van de jaarrekening. Van de reguliere jaarlijkse bijdrage gaat 10% naar het gezamenlijke proefprocessenfonds als een verzekering tegen complexe en principiële zaken. De overige 90% 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 opnieuw minder gunstig dan in het voorgaande jaar. Vrijwel alle deelfondsen zijn er qua financiële positie op achteruit gegaan en dat geldt ook voor de totale reserve. Aan het eind van het boekjaar stonden bijna alle deelfondsen op een negatief saldo. De wel aanwezige tegoeden zijn nodig om de aangegane verplichtingen (de openstaande garanties) te dekken. Het eventuele restant staat ter beschikking van nieuwe procedures.

Het aantal complexe zaken bleef hoog. Het aantal bestuursbesluiten over complexe zaken is gedaald van 42 vorig jaar naar 30 dit jaar.

De uitvoeringskosten zijn ook in 2015 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. Gezien de dalende tendens van de reserve is de verwachting dat dit na 2016 niet meer mogelijk is. Dan zullen deze kosten ten minste ten dele ten laste van de inkomsten gebracht moeten worden.

Belangrijke vraag voor de financier 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 vervult een belangrijke vangnetfunctie die in belangrijke mate bijdraagt aan het succes van de wijksteunpunten wonen. Het 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 2016 en het goed werkende bewakingssysteem voor nieuwe garanties. Als een probleem dreigt wordt in eerste instantie gekeken

naar beschikbare ruimte in een ander deelfonds. Pas als daar over de hele linie geen ruimte meer voor is gaat het signaal voor nieuwe zaken op oranje cq op rood, maar hopelijk hoeft het zo ver niet te komen. Mocht deze situatie in zicht komen dan zal het bestuur dit tijdig signaleren. Voorwaarde voor een goede werking van het fonds is wel dat de bijdragen ook na 2016 voortgang vinden.

Korte toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2015 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 het grote bedrag aan 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 voordelig.

Reserve fondsen en effectieve inzet van middelen

Bijna alle deelfondsen stonden eind 2015 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 financier maakt 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. Die te verwachten bijdrage 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 grenzen 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 klein risico. Ter dekking daarvan is een algemene reserve opgebouwd, die tevens dient ter dekking van onvoorziene 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 € 7.898.

Beschouwing financiële situatie per (stadsdeel)fonds - Zie ook pagina 7 van de jaarrekening

Centrum

Het aantal zaken in Stadsdeel Centrum is hoog. 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 constant hoog over de afgelopen jaren. De zaken zijn gemiddeld wel complexer. Dit deelfonds dreigde in de loop van het jaar in de knel te komen en dat is opgelost door een bijdrage uit een deelfonds waar nog voldoende ruimte was.

West

West kampte met veel kostbare beroepsprocedures en daarmee een hoog bedrag aan openstaande garanties. Die procedures zijn grotendeels succesvol afgesloten, met als gevolg dat er weer ruimte is vrijgekomen. Deze is deels ingezet om een knelpunt in Oost en Tuinsteden op te lossen.

Zuid

Het gebruik van het fonds ligt door de jaren heen op een intensief gemiddelde. Een flinke piek ontstond omdat de eigenaar van het Hilwis complex en groot aantal huurders individueel dagvaardde. Een deel van deze zaken kan in 2016 worden afgesloten.

Nieuw-West, Noord en Zuidoost

Vanwege de relatief geringe bijdragen van de stadsdelen was dit een deelfonds met beperkte omvang. Sinds 2015 is de fondsbijdrage stedelijk geworden en heeft het bestuur de ruimte gekregen de middelen daar in te zetten waar ze het hardst nodig zijn. Door een grote rechtszaak tegen 76 huurders in de Rijswijkstraat was dat ook hard nodig.

Fonds Ongewenst verhuurbedrag

Dit fonds is een belangrijk instrument voor het bestrijden van ongewenst verhuurbedrag. De bijdrage komt uit het activiteitenbudget van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. Het aantal zaken was dit jaar net zo hoog als vorig jaar.

Proefprocessenfonds

Voor zaken met een bijzonder algemeen belang en als risicospreiding voor de andere fondsen dient het proefprocessenfonds. Van de bijdragen voor de andere fondsen wordt in principe 10% ten gunste gebracht van dit fonds. Het dient voor het voeren van complexe en principiële belangrijke zaken.

Ontwikkeling openstaande garanties voor lopende zaken

	Garanties 31 dec 2012	Garanties 31 dec 2013	Garanties 31 dec 2014	Garanties 31 dec 2015
Centrum	37.279	32.749	42.436	50.535
Oost	48.429	44.841	50.102	54.656
West	59.983	68.057	100.125	86.588
Zuid	58.307	86.171	88.915	73.051
Tuinsteden	17.751	21.606	29.300	35.317
Ongewenst Verhuurbedrag	43.859	55.868	67.434	79.817
Proefprocesfonds	31.213	55.995	66.520	55.933
Totaal	296.821	365.287	444.832	435.897

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, april 2015