

Jaarverslag 2016

Uitgave: Maart 2017

Secretariaat: Stichting !WOON
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 2016**

1 Inleiding

Het Emil Blaaufonds is een belangrijk instrument om kwalitatief goede diensten te kunnen verlenen aan bewoners. Hierdoor kunnen de wijksteunpunten wonen (vanaf 2017 de teams van !WOON) huurders effectief helpen. Dat blijkt ook uit het overzicht van zaken in 2016.

Het fonds wordt intensief gebruikt en daar is het ook voor. Het financiële bewakingssysteem van het fonds zorgt dat er tijdig een stop op nieuwe zaken wordt afgekondigd voordat de bodem volledig bereikt is. Daardoor kan het fonds als geheel niet in de rode cijfers terecht komen. Die bewaking heeft ook dit jaar goed gewerkt. Coördinatoren hebben een helder mandaat en budget en dat levert directe betrokkenheid en aandacht voor kostenbeheersing. Tussen deelfondsen kan waar nodig en mogelijk met instemming van het bestuur in budget geschoven worden. Hierdoor is het in geen van de deelfondsen tot een stop op nieuwe zaken gekomen.

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 !WOON, voorheen 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 – met uitzondering van pieken – redelijk constant 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 en vele nieuwe contractvormen steeds 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 de afgelopen jaren 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 28 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, vanaf 2017 in !WOON. 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.

23 maart 2016,

Henk Stegink, voorzitter Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds

Emil Blaauw: onvermoeibaar strijder voor de huurders

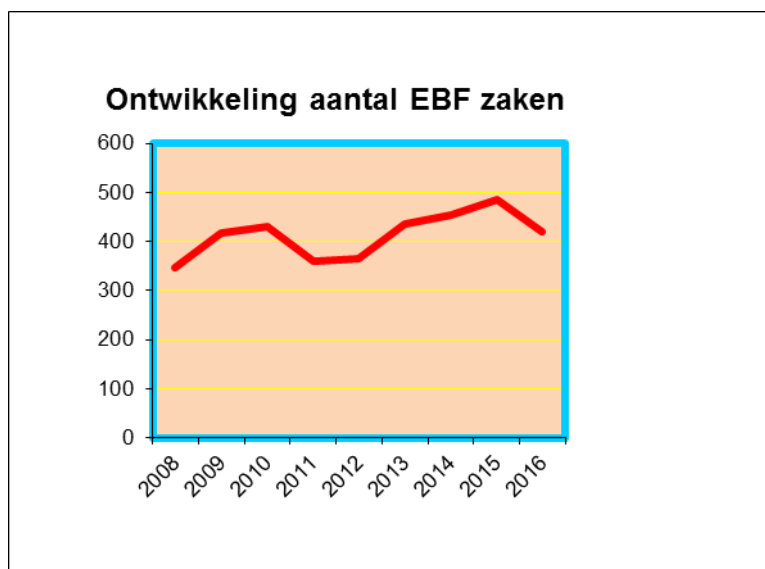
Onvermoeibaar streed Emil tegen achterstallig onderhoud en te hoge huren in de Baarsjes. Samen met collega-vrijwilligers van Huurderscomité West en gesteund door het wijkcentrum kwam hij op voor de rechten van de huurders en behoud van deze lang verwaarloosde buurt.

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 2016 zijn 419 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 61 minder dan in het voorgaande jaar, maar die piek in 2015 werd deels veroorzaakt door een verhuurder die in de Rijswijkstraat 76 huurders individueel dagvaardde in een vrijwel identieke zaak. Dat gebeurde in 2013 ook in Zuid waar een verhuurder 106 huurders individueel dagvaardde 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

Ruim een kwart van de zaken ging over het opzeggen van de huurovereenkomst. 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. Op de tweede plaats komt het invorderen van teveel betaalde huur, borg of bemiddelingskosten. Dan volgt onderhoud met dertien procent. Tien procent van de zaken betrof dit jaar de servicekosten. Opvallende daler is het aantal zaken bij de rechter over vaststelling van de huurprijs, zeker na de grote piek vorig jaar door 76 zaken in één complex.

Inhoud	Aantal in 2014	Aantal in 2015	Aantal in 2016	Percentage in 2014	Percentage in 2015	Percentage in 2016
Ontruimingsdreiging	95	92	115	21 %	19 %	27%
Incasso	80	76	81	18 %	16 %	19%
Afdwingen onderhoud	58	56	55	13 %	12 %	13%
Servicekosten	63	51	40	14 %	11 %	10%
Verhelderen positie	35	47	38	8 %	10 %	9%
Onredelijk beding	19	20	32	4 %	4 %	8%
Intimidatie	14	18	19	3 %	4 %	5%
Huurprijvaststelling	44	100	14	10 %	21 %	3%
Overig	47	21	25	10 %	4 %	6%
Totaal	455	481	419			

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 2016 zat 37% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 44% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Zes procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas kwam. Het aantal beroepszaken (meestal door de verhuurder) is weer toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Soort Procedure	Aantal in 2014	Aantal in 2015	Aantal in 2016
Bodemprocedure (kanton)	195	227	184
Kort Geding	40	42	28
Hoger Beroep	18	16	24
Beroep bestuursrechter	1	1	0
Overig	23	24	28
Sommatie	178	170	155
Totaal	455	485	419

2.3 De resultaten

Driekwart van de zaken uit 2016 liep nog aan het eind van het jaar, 110 waren al afgerond (26%). Van de al afgesloten zaken is 58% gewonnen. Vorig jaar lag dat percentage op 71%, het jaar ervoor op 53%. Heel veel zegt het nog niet, omdat het om een relatief klein aantal gaat. Het aantal verloren zaken lag op 10%. 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 2016			
64	Zaken	Winst	58%
11	Zaken	Verlies	11%
12	Zaken	Ingetrokken	12%
23	Zaken	Geschikt	21%
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 5650 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 5080 afgerond. Van de zaken waarin de uitkomst bekend is, is 61% gewonnen en 15% 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 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%)
T/m dec 2016	5080	2906 (61%)	693 (15%)	609 (13%)	521 (11%)

* Waarvan de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stad

Het grootste beroep op het fonds kwam dit jaar vanuit het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, met 80 procedures. De stadsdelen Zuid en West volgen met bijna evenveel procedure, net als het qua inwoners en aantal woningen veel kleinere stadsdeel Centrum.

Verdeling aantal procedures over de verschillende fondsen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Centrum	49	73	53	92	82	77
Oost	67	67	64	73	83	61
West	92	79	84	79	76	76
Tuinsteden	23	20	26	45	102	36
Zuid	80	73	155	80	69	78
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	42	54	44	71	64	80
Proefprocessenfonds	7	6	12	15	9	11
Totaal	360	372	438	455	485	419

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 498 huurwoningen. Dat is een indicatie voor de grote druk op de woningmarkt in dit deel van de stad.

	Huurwoningen per 1.1.2015	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommatie door advocaat)
Centrum	38.308	1 op 498
Oost	45.381	1 op 744
West	55.746	1 op 733
Zuid	54.881	1 op 704
Tuinsteden (NW, N, ZO)	101.979	1 op 2833

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. De coördinator van het wijksteunpunt vervult een spilfunctie in dit netwerk.

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 28 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.

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 2016

Proefprocessenfonds

Hoger beroep tegen uitspraak waarin de rechter oordeelt dat een slechts heel beperkte korting van toepassing is op de stookkosten in het Hilwis complex in Zuid. De verouderde installatie is bijzonder onrendabel en daardoor lopen de kosten hoog op. Toch gaat de rechter niet mee in de

redelijkheidstoets van de stookkosten. De huurders zouden niet hebben ingestemd met een redelijk voorstel van de verhuurder voor aanleg van een individuele ketel. Zij hebben dat voorstel echter helemaal niet gehad, er is wel over gesproken, maar er is nooit een concreet voorstel gedaan. Helaas concludeert het Gerechtshof dat geen sprake is van schending van een fundamenteel rechtsbeginsel, waardoor het appelverbod niet doorbroken wordt. De zaak wordt daarom niet ontvankelijk verklaard en de huurders blijven over de jaren 2010 t/m 2012 zitten met enorme stookkosten. (PPF15006)

Ongewenst Verhuurgedrag

Huurders betaalden € 1.250,- bemiddelingskosten aan bemiddelaar Global Housing. Dat is niet terecht, want de bemiddelaar werkt voor de verhuurder. Huurders reageerden op een Facebook advertentie. Sommatie helpt niet, maar na uitbrengen van een dagvaarding betaalt de bemiddelaar alsnog het geld terug met de mededeling "zonder erkenning van aansprakelijkheid" (FOV16032)

Centrum

Huurder ondervindt veel overlast van funderingswerkzaamheden en de verhuurder weigert financiële compensatie. Na een vordering tot huurverlaging met terugwerkende kracht stemt de corporatie alsnog in, erkent de overlast en vergoedt ook de proceskosten. (BIN15059)

Oost

Verhuurder betaalt de borg niet terug. Er is heeft geen gezamenlijke eindinspectie plaatsgevonden en huurster is achteraf voor een voldongen feit gesteld. Een sommatie helpt niet maar na uitbrengen van een dagvaarding krijgt huurster alsnog haar borgsom terug. (OOS16033)

West

Turks gezin woont als enige nog in een pand. De verhuurder heeft de rest van het pand leeg en wil deze huurders er ook uit hebben. Ze krijgen van de advocaat van verhuurder een brief gestuurd dat ze onderverhuren, illegaal een zolderkamer in gebruik hebben en € 80 huurschuld hebben. Met het verzoek of ze de huur willen opzeggen en ontruimen. Nee, dat willen ze niet, verklaart advocaat van de huurders. Daarop worden ze met rust gelaten en worden de woningen om hen heen gerenoveerd. Ook bij hen zijn de ramen en kozijnen vervangen. (W16006)

Tuinstiteden

Huurder verzorgt ernstig zieke ouder en vraagt medehuurschap aan. De woningcorporatie wenst hier niet aan mee te werken. Nadat de ouder is overleden stemt de corporatie alsnog in, zonder procedure bij de rechtbank. (ASD16008)

Zuid

Verhuurder heeft een detectivebureau ingeschakeld om woonfraude te onderzoeken. Daarbij kwam aan het licht dat meerdere mensen op de woning van huurster verblijven. Het gaat hierbij om een familielid dat regelmatig aanwezig is en mantelzorg verleent. De rechter heeft begrip voor de situatie omdat er geen commerciële bedoeling is en de neef een vorm van mantelzorgrol op zich neemt. Het verzoek tot ontruiming wordt afgewezen. (Z16007)

Bij de teamleider van de lokale vestiging van !WOON 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 teamleiders van de vestigingen van !WOON 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 verzorgd door het team Stadsbrede Diensten van !WOON. Het gaat om voorbereiden en uitvoeren van bestuursbesluiten inclusief communicatie met de adviescommissie, plus zicht houden op de ontwikkelingen organiseren van de verslaglegging. Het Amsterdams Steunpunt Wonen verzorgde in 2016 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 2016

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. T. van Angeren en Mr. M. Zweers	Advocatenkantoor de Binnenstad
Mr. A. de Haan	Advocatenkantoor De Haan
Mw. Mr. E. Swart	Seegers Lebouille
Mr. M. Schmidt	Advocatenkantoor Schmidt
Mr. P. Worp	Advocatenkantoor Worp
Dhr. G. Zijlstra	GZ Huurrecht en Incasso

Tot onze grote **spijt** overleed in 2016 de bijzonder gewaardeerde en gerenommeerde huurrechtadvocaat Frans Panholzer. Tientallen jaren lang heeft hij heel veel betekend voor de huurders in Amsterdam. Sinds de oprichting van het Fonds was hij betrokken als advocaat en sinds vele jaren ook als lid van de adviescommissie. Als eerbetoon maakten we samen met de wijksteunpunten wonen [dit interview](#) met een markant Amsterdammer.

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 A. Verburg, voormalig portefeuillehouder wonen in De Baarsjes en voormalig gemeenteraadslid, 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 secretariaat van het fonds wordt verzorgd door de heer T. Dalhuisen van het team Stedelijke Diensten van !WOON (in 2016 nog 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 2016 gaf het fonds ruim € 24.000 meer uit aan processen dan de totale inkomsten. Daar staat tegenover dat het totaal aan openstaande garanties met € 34.000 afnam. Daarmee is het totaal van proceslasten – kosten plus aangegane verplichtingen – lager dan in 2015 en is sprake van een heel licht positief resultaat.

Sinds 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 5 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 min of meer gelijk gebleven in vergelijking tot het voorgaande jaar. Vrijwel alle deelfonden stonden aan het eind van het jaar negatief. De aanwezige tegoeden zijn nodig om de aangegane verplichtingen (de openstaande garanties) te dekken. Als de kosten meevallen ten opzichte van de afgegeven garantie komt het restant ter beschikking van nieuwe procedures.

Het aantal complexe zaken met garanties boven de € 2000 bleef hoog. Het aantal bestuursbesluiten over complexe zaken bleef vrijwel gelijk met 28 dit jaar tegen 30 vorig jaar.

De uitvoeringskosten zijn ook in 2016 voldaan uit de algemene reserve. Deze kosten zijn vanaf 2012 deze gedekt uit de algemene reserve. Daardoor was de volle 100% van de bijdragen beschikbaar voor procedures. Nu de algemene reserve onder het gewenste niveau komt zal het bestuur in 2017 weer net als voor 2012 de organisatielasten dekken met een afdracht van 5% van de subsidie. Overigens is belangrijk om te vermelden dat de organisatorische en inhoudelijke steun van !WOON (voorheen de Wijksteunpunten Wonen) niet op de begroting van het Fonds drukt.

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 !WOON. Die organisatie levert de zaken aan, maar vervult ook een zeeffunctie om te zorgen dat het aantal zaken niet te ver oploopt. Waar mogelijk worden geschillen voorkomen of in overleg opgelost. Steun bij de Huurcommissie kan door de medewerkers van !WOON geboden worden. Pas als dat alles geen soelaas biedt komt het fonds in zicht. Daarbij wordt goed gekeken naar de kansen om een zaak te winnen en waar mogelijk gezorgd voor een zo goed mogelijk dossier.

Het fonds vervult een belangrijke vangnetfunctie die in belangrijke mate bijdraagt aan het succes van het werk van !WOON (voorheen de wijksteunpunten wonen), in de lijn van de beleidsdoelen van de gemeente Amsterdam. Het fonds functioneert doelmatig als instrument voor de bewoners van Amsterdam.

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. Zo is een stabiel evenwicht gevonden tussen beheersen van risico en ruimte voor procedures.

De negatieve stand van de deelfonds en aan het eind van het boekjaar heeft de aandacht van het bestuur. Toch ziet zij nog geen knelpunten gezien de bijdragen voor 2017 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 2017 voortgang vinden.

Korte toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2015 resteerden geen vorderingen meer op de financier. 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 teamleiders van !WOON (dat waren voorheen 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 !WOON gebruikt voor de registratie.

Reserve fondsen en effectieve inzet van middelen

Bijna alle deelfonds stonden eind 2016 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 voor het volgende jaar 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 op dat moment zou toestaan. 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 al jaren 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 klein deel van deze kosten is opgevangen door de inkomende rente. Bij elkaar is de algemene reserve dit jaar gedaald tot € 7.813. Dat is onvoldoende om hieruit in 2017 de organisatiekosten uit te voldoen.

Ontwikkeling openstaande garanties voor lopende zaken

	Garanties 31 dec 2013	Garanties 31 dec 2014	Garanties 31 dec 2015	Garanties 31 dec 2016
Centrum	32.749	42.436	50.535	63.011
Oost	44.841	50.102	54.656	44.646
West	68.057	100.125	86.588	70.428
Zuid	86.171	88.915	73.051	72.821
Tuinsteden	21.606	29.300	35.317	32.499
Ongewenst Verhuurgedrag	55.868	67.434	79.817	76.804
Proefprocesfonds	55.995	66.520	55.933	41.350
Totaal	365.287	444.832	435.897	401.559

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds,

23 maart 2016