

Jaarverslag 2018

Uitgave: Februari 2019

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 2018**

1 Inleiding

Met de grote druk op de woningmarkt is het Emil Blaaufonds misschien wel meer dan ooit een belangrijk instrument om te zorgen dat huurders gebruik kunnen en durven maken van hun recht. Het fonds blijft intensief gebruikt en daar is het ook voor. Het financiële bewakingsstelsel zorgt voor een goede en praktische werking. Het heldere mandaat voor de betrokken teamleiders van !WOON levert directe betrokkenheid en aandacht voor kostenbeheersing.

Dankzij steun van het fonds en hulp van deskundige ondersteuners en advocaten halen huurders hun recht. Zo levert het fonds een belangrijke bijdrage aan de successen van !WOON. Dit is extra belangrijk in een tijd waarin de positie van huurders steeds meer onder druk staat. De aanvangshuren zijn hoog, steeds meer nieuw verhuurde woningen vallen in het geliberaliseerde segment en wet- en regelgeving zijn complex. Dat maakt het des te belangrijker dat huurders gebruik maken van de rechten die ze hebben. Ook al zijn procedures soms 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. Keer op keer blijkt uit zaken de druk op zittende huurders. We zien regelmatig pogingen van verhuurders om de huurder tot verhuizen te dwingen of om de huur sterk te verhogen. Dat leidt tot complexe zaken en hoge garanties. Zo heeft het bestuur ondanks de effectieve wijze waarop de besluitvorming is gemandateerd in 32 zaken een besluit genomen over een garantie. Dit zijn allemaal garanties boven de € 2000.

Het fonds voorziet in een duidelijke behoefte en is een belangrijk instrument in de ondersteuning van bewoners. De structuur en werkwijze zijn praktisch en goed ingebed in de organisatie van !WOON. Dat maakt het ook voor ons vrijwilligersbestuur overzichtelijk en beheersbaar. De organisatiekosten zijn laag, zodat de beschikbare middelen maximaal ten goede komen aan de huurders. Hierdoor was 95% van de bijdragen van de financiers direct beschikbaar voor het doel: het ondersteunen van huurders om hun recht te halen.

In hoofdstuk 5 treft u een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

22 februari 2019,



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.

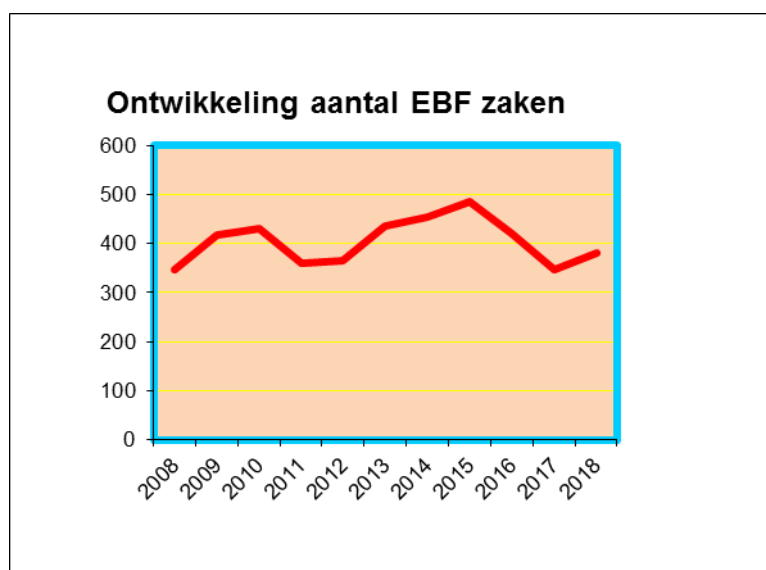
Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad 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 2018 zijn 380 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 34 meer dan in het voorgaande jaar. Niet alleen nam het aantal zaken toe, gemiddeld zijn ze complexer en vaak ook kostbaarder geworden. Dit jaar hadden we niet zoals in sommige eerdere jaren een piek door verhuurders die een groot aantal huurders individueel dagvaardden in vrijwel identieke zaken, zoals we voorheen zagen op de Rijswijkstraat en in het Hilwis complex. Dit jaar hebben we wel een grote zaak waarin het fonds 126 huurders op het Koningin Wilhelminaplein ondersteunt om teveel betaalde huur en servicekosten terug te krijgen, maar die wordt gevoerd en is geboekt als één zaak.

Zonder deze pieken zien we de afgelopen 10 jaar een gemiddelde van rond de 400 zaken per jaar.



2.1 Inhoud van de zaken

Een kwart van de zaken ging over het opzeggen van de huurovereenkomst. Voor huurders is dit een bijzonder bedreigende situatie. Gelukkig komen deze zaken met deskundige ondersteuning en hulp van het fonds meestal tot een goed einde. Nog net iets meer zaken gingen dit jaar over het invorderen van teveel betaalde huur, borg of bemiddelingskosten. Als derde volgt verhelderen van de positie van de huurder, belangrijk in de discussies over het huurcontract en bij woningdelen.

Inhoud	Aantal in 2016	Aantal in 2017	Aantal in 2018	Percentage in 2016	Percentage in 2017	Percentage in 2018
Incasso	81	69	109	19%	20%	29 %
Ontruimingsdreiging	115	91	91	27%	26%	24 %
Verhelderen positie	38	62	74	9%	18%	19 %
Servicekosten	40	30	24	10%	9%	6 %
Onredelijk beding	32	26	11	8%	8%	3 %
Huurprijvaststelling	14	20	17	3%	6%	4 %
Afdwingen onderhoud	55	21	29	13%	6%	8 %
Intimidatie	19	12	10	5%	3%	3 %
Overig	25	15	15	6%	4%	4 %
Totaal	419	346	380			

2.2 Soort procedure

Soms is een briefwisseling via een advocaat, een gesprek of een sommatie voldoende om een geschil te beslechten. Van de zaken uit 2018 zat 44% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 38% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Zeven procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas kwam. In 5% ging het om vaak kostbare beroepszaken (meestal door de verhuurder) .

Soort Procedure	Aantal in 2016	Aantal in 2017	Aantal in 2018
Bodemprocedure (kanton)	184	142	142
Kort Geding	28	20	28
Hoger Beroep	24	19	18
Bestuursrechter	0	1	3
Overig	28	23	20
Sommatie	155	141	169
Totaal	419	346	380

2.3 De resultaten

Twee derde van de zaken uit 2018 liep nog aan het eind van het jaar, een derde was afgerond. Van deze al afgesloten zaken is driekwart gewonnen. Dat is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren, maar heel veel zegt het nog niet, omdat het om een relatief klein aantal gaat. Het aantal verloren zaken lag op dat moment op 7%. Het succespercentage is nog iets groter, want 10% van de zaken is ingetrokken (vaak door verhuurder) en 7% leidde tot een schikking.

Voorlopige resultaten Emil Blaauwfonds 2018			
95	Zaken	Winst	75%
9	Zaken	Verlies	7%
13	Zaken	Ingetrokken	10%
9	Zaken	Geschikt	7%
254	Zaken	Lopend	
380		Totaal	

Vaak duurt het ruim een jaar voor een procedure is afgerond en het resultaat bekend is. Daarom wordt het beeld completer als we naar de afgeronde zaken uit de afgelopen jaren kijken. Sinds januari 2002 zijn 5990 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 5494 afgerond. Van die zaken is 61% gewonnen en 14% verloren. In 13% is de zaak op een schikking uitgedraaid en in 11% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken. Als we alleen naar de afgelopen vijf jaar kijken zien we vrijwel hetzelfde beeld: 61% winst, 13% verloren, 13% schikking en 11% ingetrokken.

Cumulatief	Afgeronde procedures *	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2018	5494	3381 (63%)	774 (14%)	713 (13%)	626 (11%)

* Waarvan de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stad

Het grootste beroep op het fonds kwam dit jaar vanuit Zuid, met 77 procedures. De stadsdelen West en Centrum volgen met 74 procedures. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat het Centrum veel minder inwoners en woningen heeft.

Verdeling aantal procedures over de verschillende deelfondsen	2014	2015	2016	2017	2018
Centrum	92	82	77	66	74
Oost	73	83	61	74	70
West	79	76	76	58	74
Tuinsteden	45	102	36	23	45
Zuid	80	69	78	63	77
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	71	64	80	54	35
Proefprocessenfonds	15	9	11	8	5
Totaal	455	485	419	346	380

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

	Huurwoningen per 1.1.2017	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommatie door advocaat)
Centrum	36.607	1 op 495
Oost	47.248	1 op 675
West	54.835	1 op 741
Zuid	54.221	1 op 704
Tuinsteden (NW, N, ZO)	105.006	1 op 2333

Het beroep op de fondsen hangt af van de omvang van de problematiek in het stadsdeel. We zien met name binnen de ring een grote druk op de woningmarkt, problemen met woningdelen en verkamers, grote bouwwoede bij investeerder en over de hele linie sterk stijgende prijzen voor nieuwe huurders. Maar ook buiten de ring neemt deze problematiek toe, met geschillen over woningdelen, buy to let en de situatie in voormalige kantoorpanden die tot woonruimte zijn verbouwd. Het lokale team van !WOON signaleert deze ontwikkelingen en komt in contact met huurders die in de knel zitten. De lokale teamleider vervult een spilfunctie in het lokale 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 32 zaken met een advies voorgelegd aan het bestuur. Dit betreft dus allemaal zaken met een garantie boven de € 2000. Deels gaat het om verhuurders die op allerlei manieren proberen van hun huurder af te komen. Ook nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt zoals het woningdelen en de grote rechtsonzekerheid die is ontstaan door introductie van allerlei nieuwe vormen van tijdelijke contracten leiden tot toename van complexe zaken.

Het aantal zaken, de kosten en de hoogte van de afgegeven garanties bepalen de financiële ruimte. De kosten zijn vermeld in de bijgevoegde jaarrekening en nader toegelicht in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag.

2.5 Enkele voorbeelden van grote zaken uit het afgelopen jaar

Huurverlaging voor 150 studenten op het Koningin Wilhelminaplein

Bij het bezoek aan een groot pand in Nieuw-West stuiten de medewerkers van !WOON niet alleen op klachten over slecht onderhoud, overlast door overbewoning en slechte service, maar ook op een curieuze constructie voor de huurprijzen. Het pand bestaat uit vijf verdiepingen met lange gangen. De kamers worden echter niet apart maar per 5 verhuurd, als zijnde één woonruimte met een geliberaliseerd contract met een huurprijs rond de € 3000 per maand. Toetsing door de Huurcommissie leek niet mogelijk. Een constructie opgezet door een berucht verhuurder. Maar in feite huren de jongeren gewoon een kamer met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en is er helemaal geen sprake van afzonderlijke woningen. Een constructie vergelijkbaar met vele woningdeelcontracten in de stad, maar dan voor 150 kamers in een groot pand. Besloten is het contract aan te vechten bij de rechter. Het initiatief kreeg steun van 128 jonge bewoners. Zonder de hulp van !WOON, een goede huurrecht advocaat en het Emil Blaauw Fonds waren zij niet in dit lastige proces gestapt.

Nog voor de start van het proces werd grote winst geboekt. De bewoners voegden zich in een proces tussen eigenaar NSI, een grote vastgoedbelegger, en de tussenverhuurder. Vervolgens kocht NSI de tussenverhuurder uit en sloot individuele contracten met alle bewoners, tegen de maximaal redelijke telling volgens het kamerpuntensysteem. Dat betekende een aanzienlijke daling van de huur en de servicekosten voor alle bewoners. Resteert de rechtszaak tegen de voormalig verhuurder: de huurders hebben over de afgelopen jaren nog heel wat teveel betaalde huur en servicekosten tegoed. Voor de totale kosten in deze rechtszaak voor 128 bewoners en het dekken van de risico's bij verlies is een garantie van € 19.300 afgegeven. Zie ook [het bericht op de website van !WOON](#).

Verhuur zolderkamer in de woning van huurder

Verhuur van een zolderkamer in de woning van een huurder leidt tot grote problemen. Het gaat sterk ten koste van de privacy en het woongenot van huurder en is in strijd met eerdere afspraken. Bovendien ontbreekt de benodigde vergunning van de gemeente. De rechter sprak al jaren geleden een verbod op verhuur uit, maar verhuurder blijft doorprocederen. Nu gaat hij in beroep tegen een vonnis in een bodemprocedure. Omdat het wel een zaak bij het Gerechtshof is met hoge kosten bij onverhoopt verlies is een garantie van € 7150 nodig.

Afrekening servicekosten bij geliberaliseerde huurcontracten

Bij de invoering van de huurprijsliberalisatie is bepaald dat huurders met een geliberaliseerd contract niet meer naar de huurcommissie kunnen voor afrekening van de servicekosten. Wel kunnen zij dit voorleggen aan de kantonrechter, die dan de servicekosten vaststelt op de werkelijk betaalde kosten. De huurder ontvangt dan teveel betaald voorschot terug. Dat is al vele jaren de praktijk en ook bij menig huurder met succes toegepast. In een verrassende wending bepaalde het Amsterdamse Gerechtshof onlangs dat servicekosten bij geliberaliseerd contract niet afgerekend hoeven te worden. Volgens verschillende juristen is dit evident onjuist, want in strijd met hetgeen de wetgever heeft bepaald. Heeft grote gevolgen voor afrekening servicekosten bij geliberaliseerde contracten en dus voor veel huurders. Na overleg en een advies is in deze zaak cassatie ingesteld. De totale kostenraming daarvoor bedraagt dankzij een goede afspraak met de cassatie-advocaat inclusief het risico bij verlies 'slechts' € 12.000. De Woonbond draagt maximaal € 3.500 bij en het fonds maximaal € 8.500.

Dit zijn hele grote en potentieel kostbare zaken. Via het fonds worden veel kleinere, middelgrote en grote zaken gevoerd (omvang dan afgemeten naar de afgegeven garantie). 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 !WOON zijn meestal toereikend om de huurder een ongestoord woongenot te bezorgen. Soms komt 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 toenmalige 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. Met de reorganisatie van de gemeentelijke organisatie heeft de centrale stad de financiering van het fonds overgenomen.

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, zicht houden op de ontwikkelingen en het organiseren van de verslaglegging. Het Fonds valt onder de governance code welzijn, waarbij niet gekozen is voor een raad van toezicht omdat het bestuur op afstand staat en daarmee de toezichtfunctie vervult.

De boekhouding werd in 2018 verzorgd door Mw. D.E van Lanen, Accountantsbureau AAB controleert de jaarrekening. Als voorzitter van de adviescommissie fungeerde in het verslagjaar de heer J. Lazeroms.

Met het fonds samenwerkende advocaten in 2018

Mr. M. Zweers	Advocatenkantoor de Binnenstad
Mr. A. Bouwman, Mw. Mr. F. Holwerda	Hemony Advocaten
Mr. H. Meijerink, Mw. Mr. W.Y. Wong	Hemony Advocaten
Mr. P. Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mr. A. de Haan	Advocatenkantoor De Haan
Mw. Mr. M. J. Kikkert	Spuistraat 10 Advocaten
Mr. K. Oosterwijk	Advocatenkantoor Oosterwijk c.s.
Mr. H.A. Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
Mw. Mr. E. Swart, Mw. Mr. L. Hellinga	Seegers Lebouille
Mr. M. Schmidt	Advocatenkantoor Schmidt
Mr. J. Wolfrat	Struycken Advocaten
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 A. Verburg, voormalig portefeuillehouder wonen in De Baarsjes en voormalig gemeenteraadslid, werkzaam bij het ministerie van Economische Zaken.
- Bestuurslid mevrouw T. Combrink, werkzaam aan de Universiteit van Amsterdam. Voorheen was zij gemeenteraadslid in Amsterdam.
- Bestuurslid 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.
- Bestuurslid de heer H. Weevers, werkzaam bij de Woonbond en voormalig gemeenteraadslid en daarvoor stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder wonen Oud-West.

Het secretariaat van het fonds wordt verzorgd door de heer T. Dalhuisen van het team Stadsbrede Diensten van !WOON, 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 Toelichting op financieel verslag

In 2018 gaf het fonds meer uit aan processen dan aan inkomsten binnenkwam. Daar bovenop komen kosten voor boekhouding, accountant en adviezen. Ook het totaal aan openstaande garanties nam licht toe. Daarmee is sprake van een negatief resultaat. Dat brengt het fonds niet in de problemen. Wel betekent het dat er in 2019 een stuk minder ruimte is voor het afgeven van nieuwe garanties.

Van de reguliere jaarlijkse bijdrage gaat 10% naar het proefprocessenfonds als een verzekering tegen complexe en principiële zaken. Van de bijdragen wordt 5% besteed aan organisatiekosten en dat komt redelijk goed uit door verlaging van de kosten voor de financiële administratie. Na aftrek van proefprocessenfonds en organisatiekosten gaat 85% naar de betreffende fondsen.

Garanties gaan van de reserve af. Bij afronden van een zaak worden de kosten geboekt en gaat het eventueel resterende voor de garantie gereserveerde bedrag terug naar de reserve.

Doordat de kosten in 2018 hoger zijn dan de inkomsten is de financiële positie verzwakt in vergelijking tot het voorgaande jaar. De reserve van het fonds is negatief door het totaal aan afgegeven garanties. Dat is mogelijk omdat niet alle garanties leiden tot volledige uitgave van het gereserveerde bedrag. Als de kosten meevallen ten opzichte van de afgegeven garantie komt het restant ter beschikking van nieuwe procedures. De aanwezige tegoeden zijn nodig om deze aangegane verplichtingen (de openstaande garanties) te dekken.

Het aantal complexe zaken met garanties boven de € 2000 bleef hoog. Het aantal bestuursbesluiten over complexe zaken steeg van 29 naar 32 zaken. De kosten van zaken bij het Gerechtshof zijn aanzienlijk gestegen, met name door toekennen van forse kostenveroordelingen. Dat heeft in enkele zaken tot behoorlijke kosten voor het fonds geleid. Het betekent vooral ook dat we daar bij het verstrekken van garanties rekening mee moeten houden. De meeste zaken bij het Hof worden door verhuurders aangebracht en de meeste zaken wint de huurder, maar de afloop is nooit 100% te voorspellen en we moeten altijd rekening houden met een negatieve afloop.

De uitvoeringskosten zijn voldaan uit een afdracht van 5% van de bijdragen. Het gaat daarbij om kosten voor boekhouding, accountant en adviezen. Die afdracht is in 2018 vrijwel dekkend gebleken, dankzij een verlaging van de kosten voor de boekhouding ten opzichte van voorgaande jaren. De organisatorische en inhoudelijke steun van !WOON drukt niet op de begroting van het Fonds, conform afspraken tussen !WOON en de gemeente.

Belangrijke vraag voor de financier en het fondsbestuur blijft de prognose van het aantal zaken en de kosten. De middelen zijn immers beperkt. Voor de ontwikkeling in zaken en kosten zijn drie belangrijke factoren: de regelgeving rond huren en wonen, de problematiek op de (lokale) woningmarkt en de activiteit van !WOON. Deze organisatie levert de zaken aan, maar vervult ook een zeeffunctie om te zorgen dat het aantal niet te ver oploopt. Waar mogelijk worden geschillen voorkomen of in overleg opgelost en dat is ook afgelopen jaar goed gelukt. Steun bij de Huurcommissie kan door de medewerkers van !WOON geboden worden. Bij corporaties kan soms contact met de troubleshooter nog een rechtsgang voorkomen. 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 zo een belangrijke vangnetfunctie die in belangrijke mate bijdraagt aan het succes van het werk van !WOON, in de lijn van de beleidsdoelen van de gemeente Amsterdam. Het fonds functioneert doelmatig als instrument voor de bewoners van Amsterdam.

Het centrale registratieprogramma vervult een belangrijke rol in de monitoring van het fonds. Hiermee houden teamleiders van !WOON en het secretariaat (en dus het bestuur) adequaat zicht op ontwikkelingen en de stand van de reserves. Dit biedt evenwicht tussen beheersen van risico en ruimte voor procedures.

De negatieve stand van de deelfondsen aan het eind van het boekjaar levert financieel gezien niet direct knelpunten voor 2018. Gevolg is wel dat er 2019 een stuk minder garantieruimte is. 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 dan wel op rood. Mocht deze situatie in zicht komen dan zal het bestuur dit tijdig signaleren. Voorwaarde voor een goede werking van het fonds is uiteraard wel dat de bijdragen ook na 2019 voortgang vinden.

Toelichting op de jaarrekening

Balans

Per 31 december 2018 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 is in feite 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 lokale teamleiders van !WOON via 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 registratieprogramma van !WOON.

Reserve fondsen en effectieve inzet van middelen

De fondsen stonden eind 2018 negatief, met uitzondering van het proefprocessenfonds. Een negatieve stand is mogelijk omdat niet alle afgegeven garanties volledig tot kosten leiden. Voor onverhoopte tegenvallers bestaat een kleine algemene reserve. Bovendien houdt het bestuur in de bepaling van de garantieruimte rekening met de (structurele) bijdrage voor het volgende jaar. Zo worden de middelen maximaal benut en gaat toch tijdig rem de op nieuwe zaken als dat nodig blijkt.

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 rekent het fondsbestuur er op 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. Met deze systematiek is 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 voorkomen we dat garanties afgewezen worden terwijl dat achteraf niet nodig blijkt. Uiteraard heeft het bestuur hier wel heldere grenzen aan verbonden. Deze systematiek blijkt in de praktijk al vele 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 beperkte algemene reserve opgebouwd, die tevens dient ter dekking van onvoorziene kosten.

Ontwikkeling openstaande garanties voor lopende zaken

	Garanties 31 dec 2016	Garanties 31 dec 2017	Garanties 31 dec 2018
Fonds Amsterdam	283.405	283.981	265.670
Ongewenst Verhuurbedrag	76.804	46.618	68.350
Proefprocesfonds	41.350	25.155	30.182
Totaal	401.559	355.754	364.202

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds,

22 februari 2019