

## **Jaarverslag 2019**

**Uitgave:** Februari 2020

**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 2019**

## **1 Inleiding**

Het Emil Blaaufonds helpt huurders om ook in een bijzonder gespannen woningmarkt gebruik te kunnen en durven maken van hun recht. Het fonds wordt met meer dan 300 zaken in een jaar intensief gebruikt en daar is het ook voor. Het financiële bewakingsstelsel zorgt voor een goede balans tussen praktische werking en financiële zekerheid. Het heldere mandaat voor de betrokken teamleiders van !WOON levert directe betrokkenheid en aandacht voor kostenbeheersing.

Met steun van het fonds en hulp van deskundige juristen halen huurders hun recht. Dit 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. Het is ook in die omstandigheden belangrijk dat huurders gebruik maken van de rechten die ze hebben. Al zijn procedures soms kostbaar, ze hebben een effect voor andere huurders en dat maakt het vaak de moeite waard ze te voeren.

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.

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 95% van de beschikbare middelen direct ten goede komen aan 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.

28 februari 2020,



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.

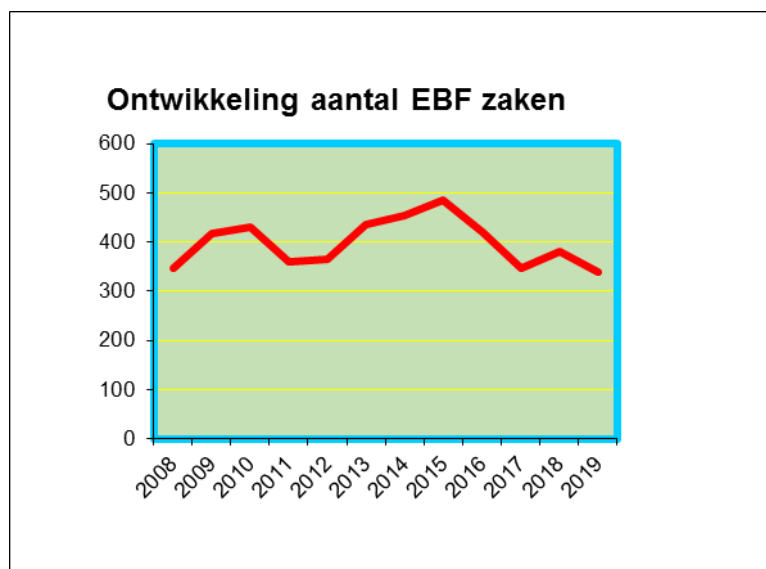
Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad 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 2019 zijn 339 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 41 minder dan in het voorgaande jaar en vrijwel evenveel als in 2017. Wel zijn de zaken gemiddeld complexer en vaak ook kostbaarder geworden. Er zijn mooie resultaten geboekt, zoals een grote zaak waarin het fonds met succes 126 huurders op het Koningin Wilhelminaplein ondersteunde om teveel betaalde huur en servicekosten terug te krijgen.

De afgelopen tien jaar zien we gemiddeld 375 zaken per jaar.



### 2.1 Inhoud van de zaken

Bijna een kwart van de zaken ging over opzeggen van de huurovereenkomst. Voor huurders is dit een bijzonder bedreigende situatie. Gelukkig lopen deze zaken met deskundige ondersteuning en hulp van het fonds meestal goed af. 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. Duidelijke stijger is verhelpen van onderhoudsgebreken of aanbrengen van energiebesparende maatregelen.

Inhoud	Aantal in 2017	Aantal in 2018	Aantal in 2019	Percentage in 2017	Percentage in 2018	Percentage in 2019
Incasso	69	109	81	20%	29 %	24 %
Ontruimingsdreiging	91	91	77	26%	24 %	23 %
Verhelderen positie	62	74	62	18%	19 %	18 %
Afdwingen onderhoud	21	29	45	6%	8 %	13 %
Servicekosten	30	24	32	9%	6 %	9 %
Huurprijsvaststelling	20	17	20	6%	4 %	6 %
Intimidatie	12	10	11	3%	3 %	3 %
Onredelijk beding	26	11	2	8%	3 %	1 %
Overig	15	15	9	4%	4 %	3 %
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>380</b>	<b>339</b>			

## 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 2019 zat 54% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 31% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Vier procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas kwam. In 4% ging het om vaak kostbare beroepszaken (meestal door de verhuurder) .

Soort Procedure	Aantal in 2017	Aantal in 2018	Aantal in 2019
Bodemprocedure (kanton)	142	142	105
Kort Geding	20	28	13
Hoger Beroep	19	18	10
Bestuursrechter	1	3	2
Overig	23	20	25
Sommatie	141	169	184
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>380</b>	

## 2.3 De resultaten

Eenentachtig procent van de in 2019 gestarte zaken liep nog aan het eind van het jaar, negentien procent was afgerond. Van deze al afgesloten zaken is de helft gewonnen. Dat is een daling ten opzichte van voorgaande jaren, maar veel zegt het nog niet, omdat het om een relatief klein aantal gaat. Het aantal verloren zaken lag op dat moment op 10%.

Eerste resultaten Emil Blaauwfonds 2019			
30	Zaken	Winst	48%
6	Zaken	Verlies	10%
17	Zaken	Ingetrokken	17%
9	Zaken	Geschikt	15%
277	Zaken	Lopend	
<b>339</b>		<b>Totaal</b>	

Vaak duurt het ruim een jaar voor een procedure is afgerond en het resultaat bekend is. Daarom krijgen we een veel beter beeld van de resultaten als we naar de afgeronde zaken uit de afgelopen jaren kijken. Sinds januari 2002 zijn 6319 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 5815 afgerond. Van die zaken is 61% gewonnen en 14% verloren. In 13% is de zaak op een schikking uitgedraaid en in 12% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken.

De afgeronde zaken uit de afgelopen vijf jaar geven een nog iets beter beeld: 61% winst, 10% verloren, 14% schikking en 14% ingetrokken.

Cumulatief	Afgeronde procedures *	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2019	5815	3565 (61%)	797 (14%)	762 (13%)	691 (12%)

\* Waarvan de uitslag bekend is.

## **2.4 Verdeling procedures over de stad**

Het grootste beroep op het fonds kwam ook dit jaar vanuit Zuid, met 82 procedures. Stadsdeel West volgt met 71 procedures, dan volgt Oost met 61.

<b>Verdeling aantal procedures over de verschillende deelfondsen</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Centrum	66	74	43
Oost	74	70	61
West	58	74	71
Tuinsteden	23	45	59
Zuid	63	77	82
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	54	35	19
Proefprocessenfonds	8	5	4
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>380</b>	<b>339</b>

Als we het aantal procedures relateren aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Zuid aan kop, met een rechtszaak op elke 661 huurwoningen. Dat is een indicatie voor de grote druk op de woningmarkt in dit deel van de stad.

	Huurwoningen (per 1.1.17)	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommatie door advocaat)
Centrum	36.607	1 op 851
Oost	47.248	1 op 775
West	54.835	1 op 772
Zuid	54.221	1 op 661
Tuinsteden (Nieuw-West, Noord, Zuidoost)	105.006	1 op 1779

We zien een grote druk op de woningmarkt, problemen met woningdelen en verkamers en over de hele linie sterk stijgende prijzen voor nieuwe huurders. Met name binnen de ring A10, 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 IWOON signaleert deze ontwikkelingen en komt in contact met huurders die in de knel zitten. De lokale teamleider vervult een spilfunctie in het lokale netwerk.

### **De verhuurders**

Van de 339 zaken in 2019 zijn er 54 tegen een woningcorporaties (16%). De rest van de zaken is bij particuliere verhuurders. Daarbij dient opgemerkt te worden dat corporaties circa drie keer meer huurwoningen in Amsterdam verhuren dan particulieren.

### **Complexe zaken**

Veel zaken zijn complex. Dat uit zich in zaken waarover het bestuur een besluit moet nemen. Dit jaar zijn 25 zaken met een advies voorgelegd aan het bestuur. Dit betreft dus allemaal zaken met een garantie boven de € 2000. Daarnaast heeft de adviescommissie een gemandateerd besluit genomen in 16 zaken met een garantie tot € 2000.

Deels gaat het om verhuurders die op allerlei manieren proberen van hun huurder af te komen. Ook ontwikkelingen op de woningmarkt zoals het woningdelen en de grote rechtsonzekerheid die is

ontstaan door tijdelijke contracten op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt 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**

### **Cassatie over afrekening servicekosten bij geliberaliseerde huurovereenkomst**

In een verrassend arrest heeft het Gerechtshof Amsterdam in een beroep van een verhuurder tegen een uitspraak van de kantonrechter bepaald dat servicekosten bij een geliberaliseerd contract niet afgerekend hoeven te worden. Dat heeft grote gevolgen voor afrekening servicekosten bij geliberaliseerde contracten. Volgens verschillende juristen is de lezing van het Hof evident onjuist omdat het in strijd is met hetgeen de wetgever heeft bepaald. Daarom is besloten cassatie in te stellen. Inmiddels heeft de Procureur Generaal van de Hoge Raad advies uitgebracht. Hij is het eens met de kritiek en concludeert tot vernietiging van het arrest van het hof.

De totale kostenraming voor deze zaak bedraagt dankzij een goede afspraak met de cassatie-advocaat 'slechts' € 12.000 inclusief het risico bij verlies. De Woonbond draagt maximaal € 3.500 bij en het fonds maximaal € 8.500.

### **Huurverlaging voor 150 studenten – maar waarschijnlijk niet met terugwerkende kracht**

Bij het bezoek aan een groot pand in Nieuw-West stuitte de medewerkers van !WOON op een curieuze constructie voor de huurprijzen. Het pand bestaat uit vijf verdiepingen met lange gangen. De kamers werden 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. 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. Helaas ziet de terugvordering tegen de voormalig verhuurder er niet goed uit: de rechtbank lijkt van mening dat de huurders gelijk bij de aanvang van de huur naar de Huurcommissie hadden moeten stappen. Dat hebben zij niet gedaan omdat hun contract geliberaliseerd was. De Huurcommissie had een verzoek ook vrijwel zeker afgewezen. Daarmee komen de huurders voor de in eerdere jaren teveel betaalde huur in feite tussen wal en schip.

Zie ook [het bericht op de website van !WOON](#).

Omdat het een complexe zaak voor een grote groep huurders betreft gaat het om veel werk voor de advocaat en daarmee een hoge garantie.



## **Huurders willen inbreng in de VvE van een gemengd complex**

Een groep huurders wil meer informatie van en inbreng in de Vereniging van Eigenaren. Dat is wettelijk niet duidelijk geregeld. Het betreft hier huurders van een commerciële verhuurder in een gemengd complex met eigenaar-bewoners. De huurders vinden dat zijn onvoldoende op de hoogte worden gehouden van voorgenomen en genomen besluiten en dat de verhuurder onvoldoende met hen overlegt. Zo krijgen zij besluiten van de VvE soms pas nadat ze al zijn uitgevoerd.

Na overleg met de verhuurder komt het tot de afspraak om twee keer per jaar te overleggen, voorafgaand aan de VvE vergadering. De afspraken worden in de ogen van de huurders niet nagekomen en zij leggen de kwestie voor aan de rechter. Deze geeft aan dat de Wet Overleg Huurder Verhuurder helaas niet is geschreven met gemengde complexen (met VvE) in gedachten. Hij wijst op de beperking van deze wet, die geen inhoudelijke oordeel over geschilpunten mogelijk maakt.

Vervolgens is onderhandeld en geschikt, waarbij een aantal praktische afspraken is gemaakt. Op een aspect volgt alsnog een uitspraak. De rechter overweegt dat een VvE besluit om op kosten van de VvE een huismeester in te voeren geen wijziging in het beleid van servicekosten in de huurder-verhuurder relatie is. Daarom is geen instemming van de huurders vereist. Dat zou anders zijn als verhuurder de kosten die de VvE aan haar in rekening brengt aan de huurders wil doorbelasten.

**Dit zijn 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 en 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.  
Kantoor Hordijk, Kok, Laan & Wabeke, registeraccountants B.V controleert de jaarrekening.

Als voorzitter van de adviescommissie fungeerde in het verslagjaar de heer J. Lazeroms.

Met het fonds samenwerkende advocaten in 2019

Mw. Mr. J. Alspeer	Speer Advocatuur
Mr. A. Bouwman, Mw. Mr. L. Hellinga, Mw. Mr. E. Swart	Seegers Lebouille
Mr. P. Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mr. A. de Haan	Advocatenkantoor De Haan
Mw. Mr. M. J. Kikkert	Spuistraat 10 Advocaten
Mr. H. Meijerink	Meijerink Advocatuur
Mr. K. Oosterwijk	Oosterwijk Advocaten
Mr. H.A. Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
Mr. M. Schmidt	Advocatenkantoor Schmidt
Mr. J. Wolfrat	Struycken Advocaten
Mw. Mr. W.Y. Wong	Wong Advocaten
Dhr. G. Zijlstra	Zijlstra Huurrecht en Incasso
Mr. M. Zweers	Advocatenkantoor de Binnenstad

## **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 stadsdeelvoorzitter in De Baarsjes en voormalig gemeenteraadslid, werkzaam bij de NVWA (ministerie van LNV).
- Bestuurslid mevrouw T. Combrink, werkzaam aan de Universiteit Leiden. 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 Raadsliden 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. Mevrouw D. E. van Lanen verzorgt de boekhouding

### **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 2019 gaf het fonds net als in 2018 meer uit aan processen dan aan inkomsten binnenkwam. Het totaal aan openstaande garanties bleef ongeveer gelijk. Daarmee is sprake van een negatief resultaat. Door de gehanteerde systematiek komt het fonds niet in de financiële problemen. Wel betekent het dat er in 2020 een stuk minder ruimte is voor het afgeven van nieuwe garanties. Daardoor kan in de loop van het jaar sprake zijn van een stop op nieuwe zaken. Het bestuur acht die ontwikkeling niet gewenst en zal in overleg treden met de financier om te zoeken naar een oplossing.

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 de kosten laag te houden. Na aftrek van de organisatiekosten is 95% van de bijdrage beschikbaar voor processen. Dat is mogelijk door de inhoudelijke en organisatorische ondersteuning van het fonds door !WOON.

Garanties worden geboekt als te verwachten kosten en gaan van de reserve af. Bij afronden van een zaak worden de kosten geboekt en gaat het resterende deel van de garantie gereserveerde bedrag terug naar de reserve.

Doordat de kosten zowel in 2019 als in 2018 hoger waren 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 deze zaken lag op 25 (respectievelijke 32 en 29 in voorgaande jaren). De kosten van zaken bij het Gerechtshof zijn aanzienlijk gestegen, met name door toekennen van forse kostenveroordelingen. Dat heeft in enkele zaken tot extra 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 2019 net niet voldoende gebleken, door een stijging van de kosten voor de accountantscontrole. 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 alleen geprocedeerd wordt als dat nodig en doelmatig is. Dit voorkomt dat het aantal zaken te ver oploopt. Waar mogelijk worden geschillen 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 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 zorgt voor actuele 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. De gekozen en bewezen effectieve werkwijze biedt evenwicht tussen beheersen van risico en ruimte voor procedures.

De negatieve stand van de deelfonds aan het eind van het boekjaar levert financieel gezien niet direct knelpunten voor 2019. Gevolg is wel dat er 2020 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. Dat deze situatie in 2020 in zicht komt is goed mogelijk. Het bestuur van het fonds gaat graag met de financier in gesprek om dit knelpunt zo mogelijk te vermijden. Voorwaarde voor een goede werking van het fonds is overigens wel dat de bijdragen ook na 2019 voortgang vinden.

## **Toelichting op de jaarrekening**

### **Balans**

Per 31 december 2019 resteerden geen vorderingen meer op de financier. De 100% bevoorschotting voorkomt aan beide zijden administratieve werkzaamheden.

### **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 fonds en effectieve inzet van middelen**

Het fonds stonden eind 2019 behoorlijk negatief. Dat is mogelijk omdat niet alle afgegeven garanties volledig uitgekeerd hoeven worden. Daarin ligt dus geld vast dat op termijn terugvloeit in het fonds. Het bestuur houdt daarom in de bepaling van de garantieruimte rekening met de (structurele) bijdrage voor het volgende jaar. Door die alvast gedeeltelijk in te zetten worden de middelen maximaal benut. Om te voorkomen dat het fonds door de bodem gaat gaat er tijdig een rem de op nieuwe zaken als dat nodig blijkt.

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

	<b>Garanties 31 dec 2017</b>	<b>Garanties 31 dec 2018</b>	<b>Garanties 31 dec 2019</b>
Fonds Amsterdam	283.981	265.670	301.268
Ongewenst Verhuurbedrag	46.618	68.350	44.444
Proefprocesfonds	25.155	30.182	22.005
Totaal	355.754	364.202	367.617

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds,

28 februari 2020