

Jaarverslag 2020

Uitgave: Emil Blaauw Proceskostenfonds, maart 2021

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

De druk op het Emil Blaaufonds is toegenomen in de gespannen woningmarkt. Het kost huurders met een lastige positie de nodige moeite om succesvol gebruik te kunnen en durven maken van hun recht. Het fonds wordt met meer dan 300 zaken in een jaar intensief gebruikt. Het financiële bewakingssysteem van het fonds 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. We zien dat huurders met een geliberaliseerd contract meer moeite moeten doen om bijvoorbeeld slecht onderhoud aan te kaarten. We zien dat huurders met een tijdelijk contract erg terughoudend zijn om een beroep te doen op hun rechten, uit angst dat het contract niet wordt verlengd.

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 een slechtere rechtspositie voor huurders en toename van complexe zaken.

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 94% van de beschikbare middelen direct ten goede komt aan het doel: het ondersteunen van huurders om hun recht te halen.

Nieuw is dit jaar een fonds voor zaken uit de Transvaalbuurt in Haarlem. Dit staat los van de Amsterdamse zaken en verantwoording, maar werkt wel onder dezelfde voorwaarden. Meer daarover leest u in hoofdstuk 3.

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

5 maart 2021,



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.

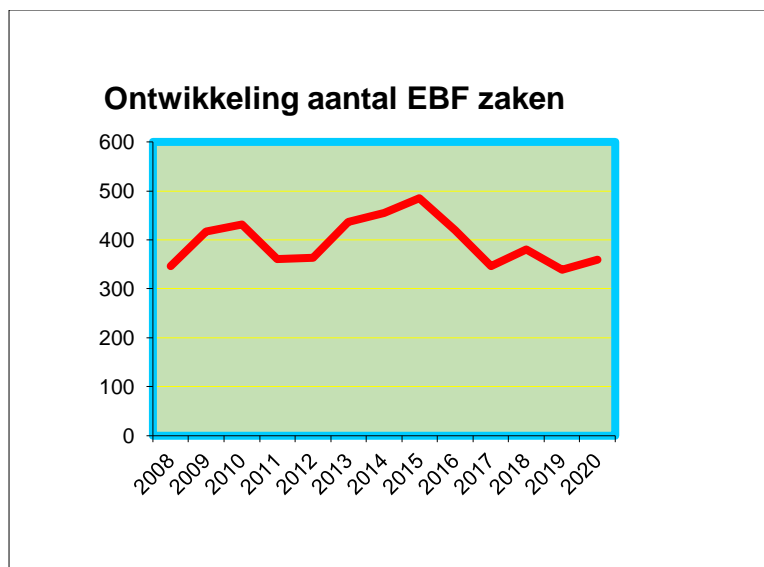
Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad 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 2020 zijn in Amsterdam 359 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 20 meer dan in het voorgaande jaar. Ook zijn de zaken gemiddeld complexer en vaak ook kostbaarder geworden. Er zijn mooie resultaten geboekt, zoals de succesvolle aanpak van loden leidingen, voorkomen van diverse ontruiming en verhelderen van de rechtspositie van woningdelers.

De afgelopen tien jaar zien we gemiddeld 395 zaken per jaar.



2.1 Inhoud van de zaken

Bijna een kwart van de zaken ging over het invorderen van teveel betaalde huur, borg of bemiddelingskosten. Dan volgt 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. Als derde volgt verhelpen van onderhoudsgebreken of aanbrengen van energiebesparende maatregelen.

Inhoud	Aantal in 2018	Aantal in 2019	Aantal in 2020	Percentage in 2018	Percentage in 2019	Percentage 2020
Incasso	109	81	97	29 %	24 %	27 %
Ontruimingsdreiging	91	77	61	24 %	23 %	17 %
Afdwingen onderhoud	29	45	60	8 %	13 %	17 %
Verhelderen positie	74	62	51	19 %	18 %	14 %
Servicekosten	24	32	33	6 %	9 %	9 %
Huurprijsvaststelling	17	20	12	4 %	6 %	3 %
Onredelijk beding	11	2	9	3 %	1 %	3 %
Intimidatie	10	11	5	3 %	3 %	1 %
Overig	15	9	31	4 %	3 %	9 %
Totaal	380	339	359			

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 2020 zat 58% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 22% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Acht procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas kwam. In 3% ging het om vaak kostbare beroepszaken (meestal door de verhuurder).

Soort Procedure	Aantal in 2018	Aantal in 2017	Aantal in 2020
Bodemprocedure (kanton)	142	105	80
Kort Geding	28	13	27
Hoger Beroep	18	10	9
Bestuursrechter	3	2	1
Overig	20	25	34
Sommatie	169	184	208
Totaal	380	339	359

2.3 De resultaten

Driekwart van de in 2020 gestarte zaken liep nog aan het eind van het jaar, een kwart was afgerond. Van deze zaken is 69 % gewonnen. Het aantal verloren zaken lag op dat moment slechts op 2%.

Eerste resultaten Emil Blaauwfonds 2020			
66	Zaken	Winst	69%
2	Zaken	Verlies	2%
14	Zaken	Ingetrokken	15%
13	Zaken	Geschikt	14%
277	Zaken	Lopend	
339		Totaal	

Deze resultaten gaan alleen over de zaken die snel zijn afgerond. Vaak duurt het ruim een jaar voor een procedure is afgerond en het resultaat bekend is. Daarom krijgen we een veel beter beeld als we naar de afgeronde zaken uit de afgelopen jaren kijken. Sinds januari 2002 zijn 6660 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 6284 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 2020	6284	3878 (62%)	828 (13%)	817 (13%)	761 (12%)

* Waarvan de uitslag bekend is.

2.4 Verdeling procedures over de stad

Het grootste beroep op het fonds kwam dit jaar uit het deelfonds Tuinsteden. Dat zijn de zaken van Nieuw-West, Noord en Zuidoost samen. Daar zijn 90 procedures gestart, gevolgd door Oost met 74 en West en Zuid met elk 65. We zien veel problemen over servicekosten, contract en borg. Deze zaken spelen vooral bij particuliere verhuurders.

Verdeling aantal procedures over de verschillende deelfondsen	2018	2019	2020
Tuinsteden	45	59	90
Oost	70	61	74
West	74	71	65
Zuid	77	82	65
Centrum	74	43	48
Fonds Ongewenst Verhuurbedrag	35	19	17
Proefprocessenfonds (*)	5	4	0
Totaal	380	339	359

(*) Proefprocessenfonds heeft geen specifieke functie meer en wordt uitgefaseerd.

Als we het aantal procedures relateren aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Oost nu aan kop, met een (aanzet tot) rechtszaak op elke 738 huurwoningen.

	Huurwoningen (per 1.1.17)	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommaties)
Oost	47.248	1 op 738
Centrum	36.607	1 op 763
Zuid	54.221	1 op 834
West	54.835	1 op 843
Tuinsteden (Nieuw-West, Noord, Zuidoost)	105.006	1 op 1167

We zien een grote druk op de woningmarkt, problemen met woningdelen en verkamers en over de hele linie hoge 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 bijkomende kosten. Met name binnen de Ring zien we dat de rechtspositie van huurders verslechtert door een toename van tijdelijke en van geliberaliseerde huurcontracten.

De verhuurders

Van de 359 zaken in 2020 zijn er slechts 32 tegen een woningcorporatie (9 %). De rest van de zaken is bij particuliere verhuurders. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat corporaties in Amsterdam circa drie keer meer woningen verhuren dan particulieren.

Complexe zaken

Veel zaken zijn complex. Dat uit zich in zaken waarover het bestuur een besluit moet nemen. Dit jaar zijn 31 zaken met een advies voorgelegd aan het bestuur. Dit betreft zaken met een garantie boven de € 2000. Daarnaast heeft de adviescommissie een gemandateerd besluit genomen in 23 zaken met een garantie tot € 2000. Dat zijn bij elkaar 13 zaken meer waar een verhoogde garantie nodig bleek.

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

2.5 Enkele voorbeelden van grote zaken uit het afgelopen jaar

Succes in cassatie over afrekening servicekosten bij geliberaliseerde huurovereenkomsten

In een verrassend arrest bepaalde het Gerechtshof Amsterdam in 2019 dat servicekosten bij een geliberaliseerd contract niet afgerekend hoeven te worden. Dat had 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. Dat standpunt is correct, oordeelt de Hoge Raad in cassatie. "Die uitleg zou bovendien ertoe leiden dat de in art. 7:259 leden 2 en 3 BW opgenomen verplichting van de verhuurder om een specificatie van die kosten te verstrekken, zinledig zou zijn bij huur van geliberaliseerde woonruimte. Ook zou die uitleg afbreuk doen aan de verwezenlijking van de aan de huurder in art. 7:249 BW en art. 7:259 BW geboden wettelijke bescherming."

Loden waterleiding, een gebrek dat zo snel mogelijk verholpen moet worden

Dit jaar zijn diverse rechtszaken gevoerd over het verwijderen van loden leidingen en een huurkorting zolang de leidingen nog aanwezig zijn. Een eerste zaak liep formeel fout omdat niet de juiste eigenaar werd gedagvaard. Een vervelende vergissing en een vreemd juridisch fenomeen, omdat voor alle betrokkenen duidelijk was dat de verhurende makelaar alle zaken regelt. Onder druk van publiciteit en rechtszaak kwam het vervolgens snel tot vervangen van de leidingen, waardoor het gebrek is verholpen en het belangrijkste doel is bereikt.

In een aantal andere zaken ging de verhuurder overstap na uitbrengen van een sommatie of dagvaarding. Dat gold ook voor een grote woningcorporatie. Die gaf in een aantal gevallen pas na uitbrengen van de dagvaarding alsnog een huurkorting tot het moment dat het lood is vervangen. De corporatie wilde heten gaf niet tot een uitspraak laten komen over de wijze van bemonstering en het te hanteren loodgehalte om van een gebrek te kunnenspreken. Op dit punt zijn enkele zaken toch doorgezet en dat leidde voorjaar 2021 tot duidelijkheid en succes voor de huurders.

Afdwingen dubbel glas en een betere energieprestatie door huurders

Diverse zaken zijn gevoerd over het aanbrengen van energetische verbeteringen van woningen. Op grond van artikel 7:243 van het Burgerlijk Wetboek moet een verhuurder instemmen met een redelijk voorstel van huurders, dat is inclusief een huurverhoging die in verhouding staat tot de woningverbetering en daarmee gepaard gaande lagere energierekening. We zagen de afgelopen jaren diverse zaken op dit terrein, gestimuleerd door het Projectteam Energie en Woningverbetering van !WOON. Steeds gaat het om een aantal huurders. Soms een enkel pand, soms een heel complex woningen. Vaak stemmen verhuurders na sommatie of uitbrengen van de dagvaarding alsnog in. Soms komt het binnen de rechtszaak tot een onderhandeling en dat leidt doorgaans alsnog tot overeenstemming. Dit jaar zijn echter ook enkele uitspraken gedaan, die heel bruikbaar zijn voor vergelijkbare gevallen. We zien dat de onderhandelprocessen nu sneller verlopen en dat de situatie in elk geval voor het afdwingen van dubbel glas nu wel is uitgekristalliseerd. Enkelglas is niet meer van deze tijd en het zou consequent zijn als de wetgever dit tot gebrek verklaart. We zijn in elk geval blij dat het fonds in belangrijke mate heeft kunnen bijdragen aan het verhelderen van dit onderwerp.

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 Fonds Haarlem

Sinds enkele jaren verzorgt !WOON een huurspreekuur in de Haarlemse Transvaalbuurt. Daaruit volgen procedures over huurprijzen, bijkomende kosten, rechtspositie en achterstallig onderhoud. Net als in Amsterdam is er daarmee behoefte aan een juridisch fonds om hulp te kunnen bieden in zaken waar de Huurcommissie geen uitkomst biedt of waar de verhuurder in beroep gaat.

In overleg met de gemeente Haarlem is in 2020 een niet besteed bedrag van € 10.877 ondergebracht in een nieuw Fonds Haarlem. Dit gebeurt onder dezelfde voorwaarden en met dezelfde werkwijze als in Amsterdam. Van het bedrag is 94% beschikbaar voor procedures. De eenmalige afdracht van 6% draagt bij aan de kosten van de boekhouding, accountant en adviescommissie. Organisatorisch werk door !WOON komt niet ten laste van het fonds en is overigens beperkt.

De middelen zijn bedoeld voor zaken in de Transvaalbuurt, dus niet voor heel Haarlem. In 2020 zijn zeven zaken gevoerd, alle tegen particuliere verhuurders. Daarvan zijn er in hetzelfde jaar vier afgesloten, alle met succes. Vier daarvan betroffen incasso van door de huurder teveel of ten onrechte betaald geld. Twee gingen over vaststelling van de huurprijs en één over een onredelijk beding.

4 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 gouvernance code welzijn, waarbij niet gekozen is voor een raad van toezicht omdat het bestuur op afstand staat en daarmee de toezichtfunctie vervult.

De boekhouding is evenals in voorgaande jaren 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 2020

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
Mw. Mr. A. de Haan	Advocatenkantoor De Haan
Mw. Mr. M. J. Kikkert	Spuistraat 10 Advocaten
Mw. Mr. K. van Lotringen	Advokatenkollektief Oost
Mr. H. Meijerink	Meijerink Advocatuur
Mr. K. Oosterwijk	Oosterwijk Advocaten
Mr. H.A. Sarolea	Sarolea & Van Seumeren
Mr. M. Schmidt	Advocatenkantoor Schmidt
Mw. Mr. P. Sie en Mr. M. Zweers	Advocatenkantoor de Binnenstad
Mr. J. Wolfrat	Struycken Advocaten
Mw. Mr. W.Y. Wong	Wong Advocaten
Dhr. G. Zijlstra	Zijlstra Huurrecht en Incasso

5 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, tot zijn pensioen in 2019 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 (tot mei 2020), 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 Martin van der Wal (vanaf mei 2020), docent recht aan de Hogeschool van Amsterdam.
- 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 (t/m 29 mei)
Lid	Martin van der Wal (vanaf 29 mei)
Lid	Hans Weevers
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

6 Toelichting op de jaarrekening 2020

In 2020 gaf het fonds net als in 2019 en 2018 meer uit aan processen dan aan inkomsten binnenkwam. Het totaal aan openstaande garanties nam licht af. Daarmee is sprake van een negatief resultaat. Door de gehanteerde systematiek van bewaking van kosten en garantieruimte is het fonds niet in de financiële problemen gekomen. Wel dreigde geruime tijd een stop op nieuwe zaken, maar zover is het net niet gekomen.

Duidelijk was dat doorzetten van deze tendens in de loop van 2021 wel zou leiden tot een stop op nieuwe zaken. De complexiteit en gemiddelde kosten per zaak nemen toe, terwijl de bijdrage aan het fonds de afgelopen jaren slechts licht is geïndexeerd. Dat leidt tot afname van de reserve en de garantieruimte. De ontwikkeling is geschetst in een notitie waarin zowel mogelijkheden tot kostenbesparing als verhogen van de structurele bijdrage zijn verkend. Dit heeft in overleg met de financier geleid tot verhoging van de bijdrage vanaf 2020.

Van de jaarlijks nieuw binnenkomende bijdragen wordt 6% besteed aan organisatiekosten en dat komt redelijk goed uit door de kosten laag te houden. Na aftrek van de organisatiekosten is 94% 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 garant terug naar de reserve.

Doordat de kosten zowel in 2020 als in de twee voorgaande jaren hoger waren dan de inkomsten is de reserve van het fonds negatief. Dat is verantwoord 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 bestuur waakt met een al vele jaren werkende systematiek voor afgifte van meer garanties dan het fonds kan dragen.

Het aantal complexe zaken met garanties boven de € 2000 bleef hoog. Het aantal bestuursbesluiten over deze zaken lag op 31 (respectievelijk 25 en 32 in voorgaande jaren). De kosten van zaken bij het Gerechtshof zijn aanzienlijk gestegen, met name door toekennen van forse kostenveroordelingen. 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 6% van de bijdragen. Het gaat daarbij om kosten voor boekhouding, accountant en adviezen. Die afdracht is in 2020 voldoende gebleken. 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, de complexiteit 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.

Waar het tot onderhandelingen komt als tussenstap in een rechtszaak verricht !WOON zoveel mogelijk werk en draagt waar nodig en mogelijk ook de kosten van de advocaat voor dat deel van het proces. Het ondersteunen van een groep bewoners in een onderhandeling is immers een taak van !WOON, terwijl het fonds zich beperkt tot de kosten voor de juridische procedure. Dit doet zich met name voor bij procedures over het afdwingen van energie besparende maatregelen.

Het fonds vervult een belangrijke vangnetfunctie die 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 effectieve werkwijze 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 2021. Gevolg zou minder garantieruimte zijn, maar dat is gecompenseerd door een verhoging van de bijdrage.

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. Daarmee voorkomt het bestuur dat het fonds in de financiële problemen komt.

Fonds Haarlem

Sinds 2020 is er een apart fonds voor de Transvaalbuurt in Haarlem. Deze middelen staan los van het fonds in Amsterdam. Van de bijdrage is ook hier eenmalig 6% gereserveerd voor organisatiekosten.

Balans

Per 31 december 2020 resteerden geen vorderingen meer op de financier. De 100% bevoorschotting voorkomt aan beide zijden administratieve werkzaamheden. Eind december is de bijdrage voor januari 2021 al ontvangen en geboekt als vooruit ontvangen baten.

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 stond eind 2020 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 zakt volgt tijdig een rem 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 maakt het fonds maximaal gebruik van de beschikbare middelen. Het voorkomt het afwijzen van garanties terwijl dat achteraf niet nodig blijkt. Uiteraard heeft het bestuur hier heldere grenzen aan verbonden. Deze systematiek werkt in de praktijk al vele jaren goed en vergroot de effectiviteit van de beschikbare middelen.

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.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds,

5 maart 2021