

Jaarverslag 2021

Uitgave: Emil Blaauw Proceskostenfonds, juni 2022

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 2021**

1 Inleiding

De druk op het Emil Blaaufonds blijft hoog in de gespannen woningmarkt. Veel huurders hebben moeite om succesvol gebruik te kunnen en durven maken van hun recht. !WOON biedt daarbij hulp in de meeste situaties. Soms is verdere juridische bijstand nodig en biedt het fonds uitkomst. Met meer dan 300 zaken per jaar wordt het fonds intensief gebruikt. Het financiële bewakingssysteem zorgt voor een goede balans tussen praktische werking en financiële zekerheid. Het mandaat voor de teamleiders van !WOON levert directe betrokkenheid en aandacht voor kostenbeheersing.

Met steun van het fonds en hulp van deskundige juristen halen huurders hun recht. De spanning op de woningmarkt zet de positie van huurders onder druk. 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. Soms zijn procedures kostbaar, maar het effect voor andere huurders maakt het extra 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. We zien ook grote onduidelijkheid bij de afrekening van bijkomende kosten in grote complexen met veel jongeren.

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 afgestemd met !WOON. Dat maakt het beheer van het fonds voor ons vrijwilligersbestuur overzichtelijk en beheersbaar. De directe kosten voor organisatie zijn laag, zodat 94% van de beschikbare middelen ten goede komt aan het doel: het ondersteunen van huurders om hun recht te halen.

Naast Amsterdam heeft ook Haarlem een fonds voor zaken uit de Transvaalbuurt. 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.

juni 2022,

Bastiaan van Perlo, voorzitter Stichting Emil Blaaufonds

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.

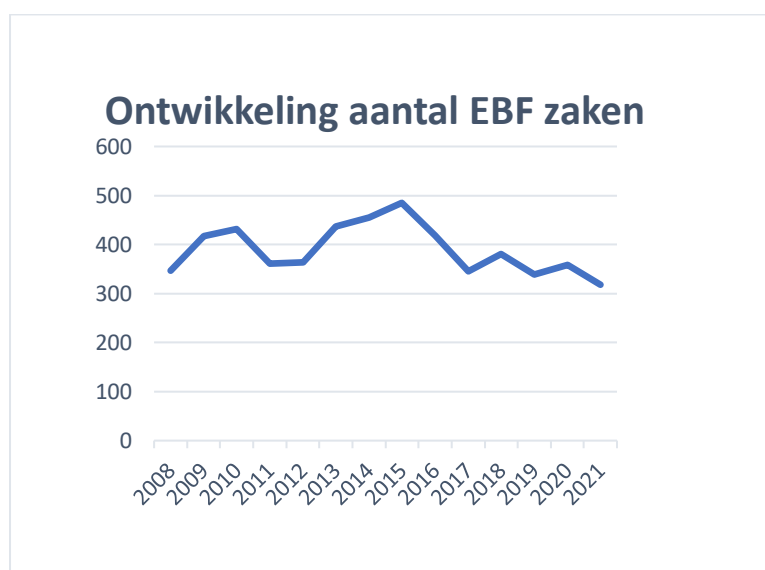
Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad 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 2021 zijn in Amsterdam 318 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 41 minder dan in het voorgaande jaar. Belangrijke kanttekening: in één zaak is voor 250 huurders van Change= geprocedeerd over de bijkomende kosten en in een andere zaak is voor enkele tientallen huurders van het Hilwis complex een procedure gevoerd om loden leidingen te verwijderen. We zien verder dat de zaken gemiddeld complexer en vaak ook kostbaarder zijn. Er zijn mooie resultaten geboekt, zoals de succesvolle aanpak van loden leidingen, voorkomen van diverse ontruiming, verhelderen van de rechtspositie van woningdelers en verlagen van de bijkomende kosten bij Change=.

De afgelopen elf jaar zien we gemiddeld 388 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 dit jaar het afdwingen van onderhoud, met name vanwege zaken over het verwijderen van loden waterleidingen en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Derde is 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.

Inhoud	Aantal in 2019	Aantal in 2020	Aantal in 2021	Percentage in 2019	Percentage 2020	Percentage in 2021
Incasso	81	97	76	24 %	27 %	24 %
Afdwingen onderhoud	45	60	67	13 %	17 %	21 %
Ontruimingsdreiging	77	61	50	23 %	17 %	16 %
Huurprijsvaststelling	20	12	28	6 %	3 %	9 %
Verhelderen positie	62	51	28	18 %	14 %	9 %
Servicekosten	32	33	14	9 %	9 %	4 %
Intimidatie	11	5	5	3 %	1 %	2 %
Onredelijk beding	2	9	2	1 %	3 %	1 %
Overig	9	31	48	3 %	9 %	14 %
Totaal	339	359	318			

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 2021 zat 41% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 31% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Vijf procent van de zaken was zo spoedeisend dat er een kort geding aan te pas kwam. In 7% ging het om vaak kostbare beroepszaken (meestal door de verhuurder). Dat laatste is een flinke stijging ten opzichte van vorig jaar (toen 3%).

Soort Procedure	Aantal in 2021
Bodemprocedure (kanton)	100
Kort Geding	15
Hoger Beroep	22
Bestuursrechter	0
Overig	51
Sommatie	130
Totaal	318

2.3 De resultaten

Bijna driekwart van de in 2021 gestarte zaken liep nog aan het eind van het jaar, een kwart was afgerond. Van deze zaken is 69 % gewonnen. Op dat moment was slechts 1% verloren.

Eerste resultaten Emil Blaauwfonds 2021			
55	Zaken	Winst	62%
1	Zaken	Verlies	1%
15	Zaken	Ingetrokken	17%
18	Zaken	Geschikt	20%
229	Zaken	Lopend	
318		Totaal	

Deze resultaten gaan alleen over de zaken die snel zijn afgehandeld. Vaak duurt het ruim een jaar voor een procedure is afgerond en het resultaat bekend is. Een blik over een langere periode geeft een scherper beeld. We hebben cijfers beschikbaar van de afgelopen twintig jaar. Sinds januari 2002 zijn bijna 7000 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 6596 afgerond. Van die zaken is 62% gewonnen en 13% verloren. In 13% is de zaak op een schikking uitgedraaid en ook in 13% van de gevallen is de zaak door de initiatiefnemer ingetrokken.

De afgeronde zaken uit de afgelopen vijf jaar geven zelfs een nog positiever beeld: 62% winst, 13% schikking, 7% verloren en 17% ingetrokken.

Cumulatief	Afgeronde procedures *	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2021	6596	4072 (62%)	844 (13%)	850 (13%)	830 (13%)

* 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	2019	2020	2021
Zuid	82	65	83
Tuinsteden	59	90	74
Oost	61	74	52
Centrum	43	48	51
West	71	65	43
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	19	17	15
Proefprocessenfonds (*)	4	0	0
Totaal	339	359	318

(*) Proefprocessenfonds heeft geen specifieke functie meer faseren we uit.

Als we het aantal procedures relateren aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Zuid nu aan kop, met een (aanzet tot) rechtszaak op elke 709 huurwoningen.

	Huurwoningen (per 1.1.21)	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommaties)
Zuid	58.846	1 op 709
Centrum	39.379	1 op 772
Oost	51.689	1 op 994
West	58.002	1 op 1349
Tuinsteden (Nieuw-West, Noord, Zuidoost)	112.862	1 op 1525

We zien een grote druk op de woningmarkt, problemen met woningdelen en verkamers en over de hele linie hoge prijzen voor nieuwe huurders. In Nieuw-West en Zuidoost zien we problemen met servicekosten in grote wooncomplexen voor jongeren. Met name binnen de Ring zien we sterk gestegen maximale huurprijzen door een overheersende invloed van de WOZ factor in de woningwaardering. We zien overal een toename van tijdelijke en van geliberaliseerde huurcontracten.

De verhuurders

Van de 359 zaken in 2020 zijn er 61 tegen een woningcorporatie (17%). Dat is wel een flinke toename tegenover de 32 van vorig jaar, toen 9 % van de zaken. De rest van de zaken is bij particuliere verhuurders. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat corporaties in Amsterdam anderhalf 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 39 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 12 zaken met een garantie tot € 2000.

Het aantal zaken, de kosten en de hoogte van de afgegeven garanties bepalen samen 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

Constructie Change= voor extra kosten dienstenovereenkomst niet geldig

De 500 huurders van Change= op het August Allebéplein in Nieuw-West en de 600 huurders op het Elisabeth Stanton Cadyplein in Zuidoost moeten naast het huurcontract met daarin servicekosten verplicht ook een aparte dienstenovereenkomst sluiten. Daar betalen ze circa € 75 tot € 95 per maand voor. Dit hadden we in een tijdrovende procedure bij de Huurcommissie kunnen aankaarten, met het risico dat de Commissie zich niet bevoegd acht zich uit te spreken over dit onderdeel omdat het een onredelijk beding is. Ook bestaat dan het risico dat de verhuurder bij succes alle huurders individueel dagvaardt bij de kantonrechter.

Daarom kozen we in overleg met de twee direct betrokken juristen voor een directe gang naar de kantonrechter voor 249 huurders van het Change= complex in Nieuw-West en 1 in Zuidoost. De uitkomst van deze procedure is vervolgens van toepassing voor alle andere (ex)huurders, waarvan er zich al 700 hebben gemeld om mee te doen met een eventuele vervolprocedure.

De vordering: het naast het huurcontract verplicht afsluiten van een dienstenovereenkomst met een derde partij is een onredelijk beding en daarmee nietig. De kantonrechter bevestigt deze stelling, de zaak is dus gewonnen. Daarmee zijn we echter nog niet klaar. Change= en de huidige en voormalige eigenaar gaan in beroep. Wel stoppen ze met innen van kosten voor de dienstenovereenkomst.

Tot zover mooi. Echter, ze verhogen het voorschot van de servicekosten met een bedrag hoger dan wat de huurders betaalden voor de dienstenovereenkomst. Dat leidt tot veel discussie en communicatie, terugdraaien van automatische incasso's, onterechte incasso en dreigingen van deurwaarders en afgeven van negatieve verhuurverklaringen voor huurders die willen verhuizen. Deze discussies lopen volop door in 2022.

Loden waterleiding, druk op verhuurder Hilwis complex om deze snel te vervangen

De bewoners van het Hilwis-complex in Amsterdam Zuid hebben een stevige overwinning geboekt bij de rechter. De verhuurder moet de loodmetingen aan de huurders verstrekken en iedereen die meer dan 5 microgram lood per liter in het drinkwater heeft krijgt een forse huurverlaging, totdat de loden leidingen zijn vervangen. Dat is een heel heldere uitspraak, die zeker zal bijdragen om onwillige verhuurders in beweging te krijgen en snel alle loden leidingen te vervangen.

In veel woningen in het complex is het drinkwater ongezond. Dat komt door de aanwezigheid van loden leidingen in de panden die dateren uit de jaren '20 van de vorige eeuw. De bewonersvereniging vroeg de verhuurder al in januari 2020 om actie te ondernemen. Ook bood de vereniging aan hierover te overleggen. De verhuurder wees dit aanbod af. Diverse bewoners zijn daarop in december 2020 naar de rechter gestapt en kregen een huurverlaging. De rechter verwachtte dat dit voldoende aansporing zou zijn om daadwerkelijk tot vervanging over te gaan. Een deel van de woningen in het complex is verkocht en het beheer is in handen van een aantal Verenigingen van Eigenaren. Deze VvE's kwamen na de signalen in beweging en lieten bewoners watermonsters nemen in februari 2021. Verhuurder Rappange weigerde echter de uitslagen met de bewoners te delen, terwijl individuele huurders het recht op dergelijke informatie hebben. Dat is

bijvoorbeeld in de Wet Overleg Huurder Verhuurder (overlegwet) beschreven. De rechter maakte dan ook korte metten met niet verstrekken van informatie door de verhuurder:

“Als goed verhuurder is Variaprop (de eigenaar) gehouden deze huurders te informeren over de bij haar bekende gebreken aan het gehuurde en derhalve ook over het loodgehalte in het drinkwater nu daaraan zeer ernstige gezondheidsrisico's kunnen zijn verbonden.”

Extra bijzonder in deze zaak is dat de bewonersvereniging een stevige huurkorting heeft bereikt voor alle leden die te veel lood in het drinkwater hebben. Deze korting geldt voor iedereen die meer dan 5 microgram per liter lood in het water heeft. De korting is 40% bij 5 tot 10 microgram en 60 % als het loodgehalte daar boven ligt. De 5 microgram is de nieuwe verlaagde norm die de overheid heeft bepaald en die de Huurcommissie ook hanteert.

Afdwingen dubbel glas en een betere energieprestatie door huurders

Ook dit jaar zijn verschillende zaken zijn gevoerd over het aanbrengen van dubbelglas. Op grond van artikel 7:243 van het Burgerlijk Wetboek moet een verhuurder instemmen met een redelijk voorstel van huurders. Zo lang enkelglas nog niet is aangemerkt als gebrek dienen huurders een huurverhoging te bieden die in verhouding staat tot de woningverbetering en daarmee gepaard gaande lagere energierekening. Wel betaalt dan de huurder voor de verbetering van de woning, zij het op termijn.

Zaken komen via 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. Ook kan het binnen de rechtszaak tot een onderhandeling komen en dan stemt de verhuurder vaak alsnog in met een licht aangepast voorstel. Wel zijn er 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 enkele 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. 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.

In 2022 wordt het spreekuur uitgebreid naar heel Haarlem en is ook een bredere inzet van het fonds mogelijk. Daarvoor is een beperkte bijdrage opgenomen in de begroting van het spreekuur.

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. Het bestuur had in 2021 de volgende samenstelling:

- 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 M. van der Wal , 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. (tot 4 juni 2021)
- Bestuurslid de heer B. van Perlo, werkzaam bij de Woonbond en voormalig beleidsmedewerker van de Huurdersvereniging Amsterdam. (per 4 juni 2021)

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	Martin van der Wal
Lid	Hans Weevers
Secretariaat	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

6 Toelichting op de jaarrekening 2021

In 2021 is de achteruitgang van de reserve gestopt dankzij een verhoging van de structurele bijdrage van de gemeente Amsterdam. In 2020 gaf het fonds net als in 2019 en 2018 namelijk meer uit aan processen dan aan inkomsten binnenkwam. Daarmee was sprake van een negatief resultaat. Door de gehanteerde systematiek van bewaking van kosten en garantieruimte kwam het fonds niet in de financiële problemen. Wel dreigde diverse malen een stop op nieuwe zaken.

Duidelijk was dat doorzetten van deze tendens in de loop van 2021 zou leiden tot een noodgedwongen 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.

Als gevolg van de verhoogde bijdrage en dankzij een gulle bijdrage van een tevreden huurder is het resultaat over 2021 voor het eerst sinds vele jaren positief.

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 steeg. Het aantal bestuursbesluiten over deze zaken lag op 39 (respectievelijk 31, 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 2021 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 taak voor 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. 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 fondsbestuur heeft hier nog eens scherp naar gekeken om de lasten voor het fonds te beperken.

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 geen knelpunten voor 2022. Gevolg zou minder garantieruimte zijn, maar dat is gecompenseerd door een verhoging van de bijdrage.

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. Voor 2021 is een aanvullende bijdrage van € 5.000 geleverd na de afrekening tussen de gemeente Haarlem en Stichting !WOON.

Balans

Per 31 december 2021 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 stond eind 2021 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,

10 juni 2022