

Jaarverslag 2022

Uitgave: Emil Blaauw Proceskostenfonds, maart 2023

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 2022**

1 Inleiding

Het Emil Blaauwfonds helpt huurders hun recht te halen in de gespannen woningmarkt. Dat durft lang niet iedereen, dus de hulp van !WOON en ondersteuning van het fonds blijken van groot belang. Met meer dan 300 zaken per jaar wordt het fonds intensief gebruikt. De beschikbare middelen worden effectief benut en 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.

Keer op keer blijkt uit zaken de druk op zittende huurders. We zien in diverse complexen met veel jongeren slepende discussies met grote verhuurder over de afrekening van servicekosten en het corrigeren van onterecht gevraagde kosten. We zien 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 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 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. De aanstaande verbeteringen in de regelgeving voor de middenhuur en goed verhuurderschap zijn kansen voor huurders om hun positie te verbeteren en de scheefgroei in rechten op de woningmarkt enigszins recht te trekken. Daadwerkelijk resultaat zal afhangen van de mate waarin huurders slagen deze te benutten en daarin is het fonds van belang.

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. Dit staat los van de Amsterdamse zaken en verantwoording, maar werkt onder dezelfde voorwaarden. Meer daarover leest u in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 5 geeft een tekstuele toelichting op de financiële stand van zaken.

maart 2023,

Bastiaan van Perlo, 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.

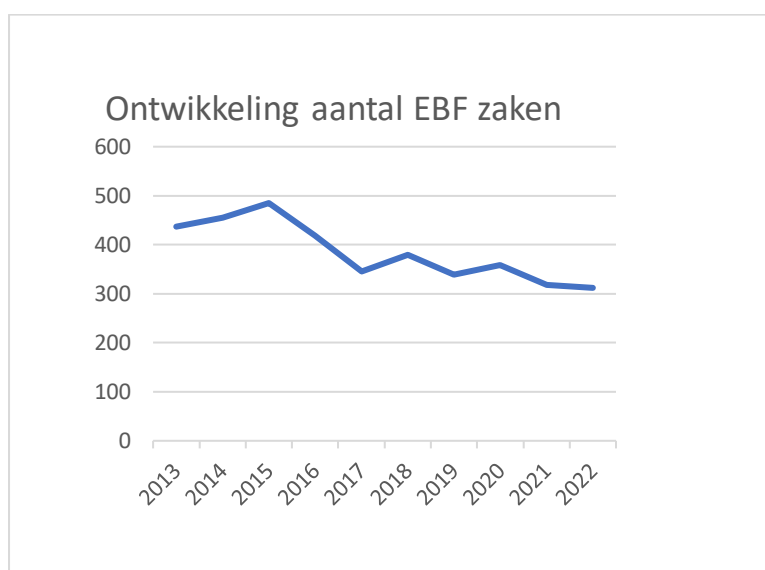
Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad 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 2022 zijn in Amsterdam 312 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er bijna net zoveel als vorig jaar. Sommige zaken zijn juridisch eenvoudig, andere zijn complexer en vaak ook kostbaarder. Enkele zaken zijn voor grote aantallen huurders. Er zijn weer mooie resultaten geboekt, zoals aanpak van te hoge servicekosten, verwijderen van loden leidingen, voorkomen van diverse ontruiming, verhelderen van de rechtspositie van woningdelers en verlagen van de bijkomende kosten bij Change=.

De afgelopen tien jaar zien we gemiddeld 385 zaken per jaar.



2.1 Inhoud van de zaken

Bijna een derde 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 2020	Aantal in 2021	Aantal in 2022	Percentage in 2020	Percentage 2021	Percentage in 2022
Incasso	97	76	94	27 %	24 %	30 %
Afdwingen onderhoud	60	67	87	17 %	21 %	25 %
Ontruimingsdreiging	61	50	35	17 %	16 %	11 %
Huurprijsvaststelling	12	28	26	3 %	9 %	8 %
Verhelderen positie	51	28	25	14 %	9 %	8 %
Servicekosten	33	14	16	9 %	4 %	5 %
Intimidatie	5	5	7	1 %	2 %	2 %
Onredelijk beding	9	2	1	3 %	1 %	1 %
Overig	31	48	21	9 %	14 %	7 %
Totaal	359	318	312			

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 2022 zat 41% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 42% 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 2022
Bodemprocedure (kanton)	132
Kort Geding	14
Hoger Beroep	12
Bestuursrechter	2
Overig	23
Sommatie	129
Totaal	312

2.3 De resultaten

Bijna driekwart van de in 2021 gestarte zaken liep nog aan het eind van het jaar, 29% was afgerond. Van deze zaken is tweederde gewonnen. Op dat moment was slechts 5% van de zaken verloren.

Eerste resultaten Emil Blaauwfonds 2021			
60	Zaken	Winst	65%
5	Zaken	Verlies	5 %
14	Zaken	Ingetrokken	15 %
13	Zaken	Geschikt	14 %
220	Zaken	Lopend	
312		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 6933 afgerond. Van die zaken is 62% gewonnen en 12% 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 2022	6933	4280 (62%)	864 (13%)	888 (13%)	901 (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	2020	2021	2022
Tuinsteden	90	74	86
Zuid	65	83	83
Centrum	48	51	55
Oost	74	52	53
West	65	43	33
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	17	15	2
Totaal	359	318	312

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 716
Oost	51.689	1 op 975
West	58.002	1 op 1758
Tuinsteden (Nieuw-West, Noord, Zuidoost)	112.862	1 op 1312

De druk op de woningmarkt is hoog met 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. De beperking van de WOZ waarde in de puntentelling is te beperkt om in Amsterdam veel effect te hebben. We zien overal een toename van tijdelijke en van geliberaliseerde huurcontracten.

De verhuurders

Van de 312 zaken in 2022 zijn er 47 tegen een woningcorporatie (15%). Dat is een afname vergeleken met de tegenover de 55 van vorig jaar, toen 17 % van de zaken. De grote meerderheid van zaken is bij particuliere verhuurders. Dat terwijl 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 38 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 13 zaken met een garantie tot € 2000.

2.5 Enkele voorbeelden van grote zaken uit het afgelopen jaar

Verhalen teveel betaalde kosten bij Change=

De 500 huurders van Change= op het August Allebéplein in Nieuw-West en de 600 huurders op het Elisabeth Stanton Cadyplein in Zuidoost moesten naast het huurcontract met daarin servicekosten verplicht ook een aparte dienstenovereenkomst sluiten. Daar betaalden ze circa € 75 tot € 95 per maand voor. In een zaak voor 250 huurders is deze constructie door de kantonrechter ongeldig verklaard. Maar daarmee is het geld nog niet terug: Change= verklaarde de kosten per direct tot servicekosten én ging in beroep tegen de uitspraak.

De eenzijdig verhoogde berekening van de servicekosten 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 zijn ook in 2022 nog niet afgerond en er lopen naast het beroep ook zaken over servicekosten, opzeggingen huurcontract, afgifte van een verhuurverklaring bij vertrek en onterechte incasso. Daarnaast liggen [1600 zaken bij de Huurcommissie](#) over de afrekening van servicekosten.

Verhuurder Hilwis complex moet loden waterleidingen nu echt vervangen

De bewoners van het Hilwis-complex in Amsterdam Zuid hebben opnieuw 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. De verhuurder ging in beroep, maar ook die zaak werd [door de bewoners gewonnen](#).

Aanpak van het energielek enkelglas: erkenning als gebrek?

Bewoners in woningen met enkelglas stoken voor de mussen. Toch is het geen gebrek. De wettelijke regels lopen hier ver achter op de maatschappelijke realiteit. Met de klimaatverandering, de hoge energieprijzen en de Russische agressie in de Oekraïne is onnodig gebruik van gas niet uit te leggen. Zolang enkelglas niet is erkend als gebrek moeten huurders zelf een initiatief nemen. Op grond van artikel 7:243 van het Burgerlijk Wetboek moet een verhuurder instemmen met een redelijk voorstel van huurders. Huurders moeten dan een huurverhoging te bieden die in verhouding staat tot de woningverbetering en daarmee gepaard gaande lagere energierekening. Daarbij betaalt de huurder de verbetering van de woning. Het Projectteam Energie en Woningverbetering van !WOON helpt huurders. Dat vraagt om flinke inzet en geduld van bewoners, maar heeft wel succes. Als het nodig is komt het tot een rechtszaak en die winnen we. We zijn blij dat het fonds in belangrijke mate heeft kunnen bijdragen aan het verhelderen van dit onderwerp. Maar het blijft onbegrijpelijk dat de wetgever geen snelle stappen zet om het energielek te dichten door enkelglas tot gebrek te verklaren. Daarom zijn enkele huurders nu met hulp van het fonds een proefprocedure begonnen om ook binnen de bestaande regelgeving enkelglas aan te merken als gebrek

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. Dat is in 2022 uitgebreid met spreekuren voor heel Haarlem. Net als in Amsterdam is er 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 een bedrag ondergebracht in een 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.

In 2022 zijn zes zaken gestart, alle tegen particuliere verhuurders. Daarvan is er in hetzelfde jaar een afgesloten, uiteindelijk met succes. Het betrof bestrijden van bedwantsen in een pand voor jongeren en arbeidsmigranten. De andere betreffen beroep van de verhuurder tegen huurverlaging en zaken over teruggave van teveel betaalde huur en de borg.

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 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 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 2022

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. 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
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 2022 de volgende samenstelling:

- Voorzitter is de heer B. van Perlo, werkzaam bij de Woonbond en voormalig beleidsmedewerker 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 , legal consultant bij Eiffel en voorheen docent recht aan de Hogeschool van Amsterdam.
- Bestuurslid mevrouw L. Molenaar, bestuurssecretaris bij de Woonbond, voormalig en medewerker van Team Zuid van !WOON

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	Bastiaan van Perlo
Penningmeester	Arco Verburg
Lid	Tamira Combrink
Lid	Martin van der Wal
Lid	Lone Molenaar
Secretaris	Tjerk Dalhuisen ('ambtelijk')

6 Toelichting op de jaarrekening 2022

In 2022 zijn de uitgaven grosso modo gelijk aan de inkomsten. Door een lichte stijging van het bedrag aan openstaande garanties is de reserve iets negatiever geworden. Door de gehanteerde systematiek van bewaking van kosten en garantieruimte komt het fonds niet in de financiële problemen. Wel was de ruimte krap aan het eind van het jaar, maar het kwam niet tot een stop op nieuwe zaken.

Garanties worden geboekt als te verwachten kosten en gaan af van de reserve. Bij afronden van een zaak worden de kosten geboekt en vloeit een eventueel restant terug naar de reserve.

De afgelopen jaren waren de kosten hoger dan de inkomsten. Daardoor is de reserve van het fonds negatief. Dat is verantwoord omdat niet alle garanties leiden tot volledige uitgave van het gereserveerde bedrag. Het bestuur waakt met een al vele jaren werkende systematiek dat het fonds niet meer garanties afgeeft dan het kan dragen.

Het aantal complexe zaken met garanties boven de € 2000 bleef hoog. Het bestuur nam 37 besluiten over aanvragen (respectievelijk 38, 39, 31 in voorgaande jaren). Zaken bij het Gerechtshof zijn kostbaar, met name door toekennen van forse kostenveroordelingen. Daar moeten we bij het verstrekken van garanties rekening mee 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. Omdat deze zaken bijzonder lang duren staan de garanties ook lang open.

De uitvoeringskosten zijn voldaan uit een afdracht van 6% van de bijdragen van de gemeentes. Het gaat om kosten voor boekhouding, accountant en adviezen. De organisatorische en inhoudelijke steun van !WOON drukt niet op de begroting van het Fonds, conform afspraken tussen !WOON en de gemeente. Zo is 94% van de bijdragen beschikbaar voor juridische zaken.

Belangrijke taak voor het fondsbestuur is de prognose van het aantal zaken, de complexiteit en de te verwachten 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 voorkomen of in overleg opgelost en dat is ook afgelopen jaar goed gelukt. Voor zaken bij de Huurcommissie is het fonds niet nodig, dat doen de medewerkers van !WOON. Bij corporaties kan soms contact met de troubleshooter nog een rechtsgang voorkomen. Bij alle zaken wordt goed gekeken naar de kansen om een zaak te winnen en gezorgd voor een zo goed mogelijk dossier. Bij onderhandelingen als tussenstap in een rechtszaak verricht !WOON zoveel mogelijk werk en draagt waar mogelijk ook de kosten voor inzet van de advocaat in onderhandelingen. Het fonds beperkt zich 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 werkwijze biedt evenwicht tussen risico en ruimte voor procedures.

De negatieve stand van het fonds aan het eind van het boekjaar levert financieel gezien geen knelpunten. De garantieruimte lijkt voldoende tenzij het aantal zaken sterk stijgt.

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 2022 is een aanvullende bijdrage van € 5.000 geleverd na de afrekening tussen de gemeente Haarlem en Stichting !WOON.

Balans

Per 31 december 2022 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 2022 negatief. Dat kan omdat niet alle afgegeven garanties volledig uitgekeerd hoeven worden. Daarin ligt geld vast dat op termijn terugvloeit in het fonds. Bij de bepaling van ruimte voor nieuwe zaken houdt het bestuur rekening met de bijdrage voor het volgende jaar. Door die alvast gedeeltelijk mee te rekenen worden de middelen maximaal benut. Als een financier de bijdrage wil verlagen horen we dat voor 1 juli van het boekjaar. Gebeurt dat niet dan rekent het fondsbestuur er op dat de bijdrage voor het jaar erop niet zal wijzigen. Een deel van die bijdrage voor het volgende jaar verdisconteren we in de garantieruimte. 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. Het fonds kan niet door de bodem zakken door tijdig een rem op nieuwe zaken te zetten als dat nodig blijkt. 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, 17 maart 2023