

Jaarverslag 2023

Uitgave: Emil Blaauw Proceskostenfonds, februari 2024

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 2023**

1 Inleiding

Net als in voorgaande jaren slaagt het Emil Blaaufonds huurders te helpen hun recht te halen in de gespannen woningmarkt. De hulp van !WOON en ondersteuning van het fonds blijken van groot belang, want een procedure voeren durft lang niet iedereen. De ruim 300 zaken per jaar betekenen een intensief en effectief gebruik van het fonds. Het financiële bewakingssysteem zorgt voor een goede balans tussen praktische werking en financiële zekerheid.

We zien druk op huurders in een voor hen vaak onzekere situatie. We helpen jonge huurders in diverse complexen met slepende discussies over de afrekening van servicekosten en het terugvorderen van onterecht gevraagde kosten. We zien complexe zaken met verhuurders die hun huurders willen dwingen tot vertrek of om de huur sterk te verhogen. We zien dat huurders met een geliberaliseerd contract meer moeite moeten doen om slecht onderhoud aan te kaarten.

De inperking van de mogelijkheden voor tijdelijke contracten en het invoeren van de Wet Goed Verhuurderschap zijn een vooruitgang. Het wachten is op verdere verbeteringen in de regelgeving voor de middenhuur om 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 slagingspercentage in zaken is hoog. Veel huurders halen hun recht dankzij het fonds. Dat heeft ook een belangrijke uitstraling voor andere huurders.

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 hebben ook Diemen en 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.

16 Februari 2024,

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.

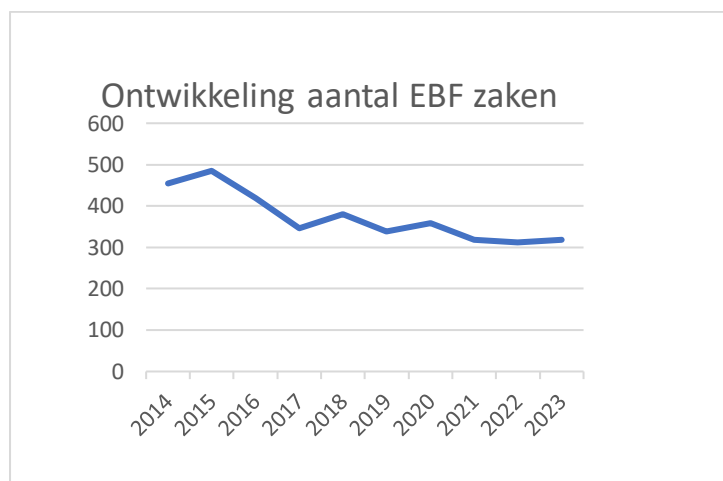
Met succes: Vele huurders werden geholpen en huiseigenaren kozen eieren voor hun geld. Onder druk van procedures vervulden zij alsnog hun onderhoudsplicht. Hele huizenblokken werden opgeknapt, zonder subsidie. Deze en soortgelijke acties in de Hoofddorppleinbuurt, Pijp, Jordaan, Rivierenbuurt en binnenstad 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 2023 zijn in Amsterdam 318 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er iets meer dan 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, afdwingen van isolatie, verwijderen van loden leidingen, voorkomen van ontruiming en stevige stappen in het verlagen van de bijkomende kosten bij Change=.

De afgelopen tien jaar zien we gemiddeld 373 zaken per jaar.



2.1 Inhoud van de zaken

Ruim een derde van de zaken ging over het invorderen van teveel betaalde huur, borg of bemiddelingskosten. Dan volgt ook dit jaar het afdwingen van onderhoud, met name vanwege zaken over het verwijderen van loden waterleidingen en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Derde blijft 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. Het aantal zaken over servicekosten is flink gestegen.

Inhoud	Aantal in 2021	Aantal in 2022	Aantal in 2023	Percentage 2021	Percentage in 2022	Percentage 2023
Incasso	76	94	114	24 %	30 %	36 %
Afdwingen onderhoud	67	87	63	21 %	25 %	20 %
Ontruimingsdreiging	50	35	43	16 %	11 %	14 %
Servicekosten	14	16	36	4 %	5 %	11 %
Verhelderen positie	28	25	26	9 %	8 %	8 %
Huurprijvaststelling	28	26	19	9 %	8 %	6 %
Intimidatie	5	7	6	2 %	2 %	2 %
Onredelijk beding	2	1	2	1 %	1 %	1 %
Overig	48	21	9	14 %	7 %	3 %
Totaal	318	312	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 2023 zat 47% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 37% 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). Dit beeld wijkt nauwelijks af van het voorgaande jaar.

Soort Procedure	Aantal in 2023
Bodemprocedure (kanton)	119
Kort Geding	14
Hoger Beroep	13
Bestuursrechter	0
Overig	24
Sommatie	148
Totaal	318

2.3 De resultaten

Tweederde van de in 2023 gestarte zaken liep nog aan het eind van het jaar, 32% was afgerond. Van deze zaken is 79% gewonnen. Op dat moment was slechts 7% van de zaken verloren.

Eerste resultaten Emil Blaauwfonds 2023			
81	Zaken	Winst	79%
7	Zaken	Verlies	7 %
10	Zaken	Ingetrokken	10 %
5	Zaken	Geschikt	5 %
215	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 8000 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 7266 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: 65% winst, 12% schikking, 6% verloren en 18% ingetrokken.

Cumulatief	Afgeronde procedures *	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2023	7266	4517 (62%)	884 (13%)	919 (13%)	946 (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 113 procedures gestart, gevolgd door Zuid met 67 en Centrum met 41. We zien veel problemen over servicekosten, contract en borg. Deze zaken spelen vooral bij particuliere verhuurders. De verwijzing van zaken met ongewenst verhuurgedrag vinden steeds meer plaats via de lokale teams.

Verdeling aantal procedures over de verschillende deelfondsen	2021	2022	2023
Tuinsteden	74	86	113
Zuid	83	83	67
Centrum	51	55	53
Oost	52	53	41
West	43	33	39
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	15	2	1
Totaal	318	312	318

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)
Centrum	39.379	1 op 743
Zuid	58.846	1 op 878
Tuinsteden (Nieuw-West, oord, Zuidoost)	112.862	1 op 999
Oost	51.689	1 op 1261
West	58.002	1 op 1487

In Nieuw-West en Zuidoost zien we problemen met servicekosten in grote wooncomplexen voor jongeren. Met name binnen de Ring zien we zeer hoge huurprijzen door een overheersende invloed van de WOZ factor in de woningwaardering.

De verhuurders

Van de 318 zaken in 2023 zijn er 32 tegen een woningcorporatie (10%). Dat is een verdere afname vergeleken met de 47 van vorig jaar, toen 15% van de zaken. Het jaar daarvoor was het nog 17% van de zaken. De grote meerderheid van zaken is dus 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 37 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 15 zaken met een garantie tot € 2000.

2.5 Enkele voorbeelden van grote zaken uit het afgelopen jaar

Gebrekkige regelgeving voor servicekosten, maar Change= moet nu aan 95 huurders echt de teveel betaalde kosten over 2019 terugbetalen

De regelgeving voor servicekosten blijkt heel erg omslachtig. Anno 2024 procederen vele honderden huurders nog steeds om de kosten terug te krijgen die ze in 2017 en daarna teveel hebben betaald.

De 500 huurders van Change= op het August Allebéplein in Nieuw-West en de 600 huurders op het Elisabeth Stanton Cadyplein in Zuidoost betaalden naast het huurcontract met daarin servicekosten verplicht ook € 75 tot € 95 voor een aparte dienstenovereenkomst. Toen die constructie door de kantonrechter ongeldig werd verklaard hevelde Change= dat bedrag over naar de servicekosten én ging in beroep tegen de uitspraak. Begin 2024 is wachten we nog steeds op het arrest in het door Change= ingestelde beroep.

Wel is er eindelijk duidelijkheid voor 95 huurders over de afrekening van servicekosten in 2019. Ze wonnen eerst bij de Huurcommissie en toen bij de kantonrechter. Ook daar ging Change= in beroep, maar eind 2023 verklaarde het Gerechtshof dat beroep ongegrond. Het vonnis van de kantonrechter is onherroepelijk en deze 95 huurder zijn nu de laatste procedure gestart: terugvordering van het in 2019 teveel betaalde geld.

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 2023 nog lang niet afgerond en er lopen naast het beroep ook zaken over servicekosten, opzeggingen huurcontract, afgifte van een verhuurverklaring bij vertrek en onterechte incasso. Wel heeft de Huurcommissie eind 2023 uitspraak gedaan in [1500 zaken over 2019 en 2020, met succes voor de huurders](#).

Woningdelers : huurverhoging bij wissel van huurder?

In het contract staat dat huurders een voordracht mogen doen bij vertrek van een bewoner maar ook dat verhuurder deze zonder opgaaf van redenen mag weigeren. In deze zaak werd een voordracht geaccepteerd door eigenaar. Maar wel met de voorwaarde dat de huur met € 200 stijgt, anders wordt de voordracht geweigerd. Dat mag immers zonder opgaaf van redenen volgens het contract. De rechter oordeelt dat hier sprake is van een onredelijk beding en spreekt uit dat de allonge binnen een week moet zijn geregeld op straffe van een dwangsom. De verhuurder is in drie panden in beroep gegaan tegen deze uitspraak.

Verplicht aanpassen van elektra voor vervangen van open verbrandingstoestel

Huurder maakt sinds mei 1988 gebruik van een gasgeiser voor het verkrijgen van warm water in de woning. Om dit open verbrandingstoestel te vervangen door een elektrische boiler moet een aparte elektragroep en een geaarde aansluiting in de keuken worden aangebracht. De verhuurder werkt niet mee, maar kantonrechter verplicht hem op straffe van een dwangsom dat alsnog te doen.

Aanpak van het energielek enkelglas: erkenning als gebrek?

Bewoners in woningen met enkelglas stoken voor de mussen. Toch is het nog steeds niet erkend als 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. In februari 2024 kreeg de zaak enorme media aandacht omdat de kantonrechter inderdaad tot de conclusie kwam dat enkelglas anno 2024 [als gebrek kan worden bestempeld](#).

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 Fondsen Aalsmeer, Diemen en 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. Inmiddels is er ook een beperkt fonds gekoppeld aan het woonspreekuur in Aalsmeer.

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.

In 2023 zijn 12 zaken gestart, alle tegen particuliere verhuurders. Daarvan zijn er drie in hetzelfde jaar een afgesloten: 1 met winst, 1 schikking en 1 ingetrokken. Tot op heden zijn in Haarlem sinds de start van het fonds 16 zaken afgerond. Daarvan zijn er 14 gewonnen, 1 is geschikt en 1 is ingetrokken.

Diemen

Het fonds in Diemen is in 2023 gestart. Tot op heden loopt er 1 zaak over kosten die de verhuurder ten onrechte aftrekt van de borg nadat de woning volgens beide partijen goed is opgeleverd.

Aalsmeer

Het fonds in Aalsmeer is in de loop van 2023 gestart. Er zijn nog geen zaken.

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 € 901, zolang het jaarbudget niet is overschreden. Voor kosten boven de € 901 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 2023

Mw. Mr. J. Alspeer	Speer Advocatuur
Mr. A. Bouwman, Mw. Mr. L. Hellinga, Mw. Mr. D. Karpuz,	Seegers Lebouille
Mw. Mr. E. Swart	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mr. P. Commandeur	Advocatenkantoor De Haan
Mw. Mr. A. de Haan	SJ Legal Consultancy
Mw. Mr. S. Jans	Spuistraat 10 Advocaten
Mw. Mr. M. J. Kikkert	Advokatenkollektief Oost
Mw. Mr. K. van Lotringen	Meijerink Advocatuur
Mr. H. Meijerink	Sarolea & Van Seumeren
Mr. H.A. Sarolea	Advocatenkantoor Schmidt
Mr. M. Schmidt	Advocatenkantoor de Binnenstad
Mw. Mr. P. Sie en Mr. M. Zweers	Struycken Advocaten
Mr. J. Wolfrat	Zijlstra Huurrecht en Incasso
Dhr. G. Zijlstra	

5 Samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat uit vijf leden. Twee bestuursleden hebben bijzondere affiniteit met huurdersorganisaties, tenminste een uit de juridische hoek, een is specifiek financieel deskundig en tenminste een heeft goede binding met het Amsterdamse stadsbestuur. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor hun werkzaamheden.

Het bestuur had in 2023 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 Erasmus Universiteit Rotterdam en Stichting Fractieondersteuning Groen Links Provincie Noord-Holland. 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 en jurist bij de Woonbond, voormalig 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 2023

In 2023 zijn de uitgaven hoger dan de inkomsten. Door een daling van het bedrag aan openstaande garanties staat de reserve toch minder negatief. Bij elkaar is de financiële positie dus iets positiever dan in het vorige jaar. De ruimte was krap aan het eind van het jaar, maar het kwam niet tot een stop op nieuwe zaken. Door de gehanteerde systematiek van bewaking van kosten en garantieruimte komt het fonds ook niet in de financiële problemen.

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. 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 en draagt bij aan het succes van het werk van !WOON. Dit is in de lijn van de beleidsdoelen van de gemeente Amsterdam, Aalsmeer, Diemen en Haarlem. Het fonds functioneert doelmatig als instrument voor bewoners.

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 directe knelpunten. Wel is de garantieruimte aan het eind van het jaar krap voor nieuwe aanvragen.

Fonds Aalsmeer

Sinds 2023 is er een apart fonds voor Aalsmeer, gekoppeld aan het spreekuur van !WOON. Het werkt op dezelfde wijze als de fondsen in de andere gemeenten.

Fonds Diemen

Sinds 2023 is er een beperkt fonds voor Diemen, gekoppeld aan het spreekuur van !WOON voor huurders in Diemen. Het werkt op dezelfde wijze als de fondsen in de andere gemeenten.

Fonds Haarlem

Sinds 2020 is er een apart fonds voor Haarlem, gekoppeld aan het spreekuur van !WOON. Het werkt op dezelfde wijze als de fondsen in de andere gemeenten. Van de bijdrage is ook hier net als bij de andere fondsen eenmalig 6% gereserveerd voor organisatiekosten.

Balans

Per 31 december 2023 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 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 2023 negatief. Dat kan omdat niet alle afgegeven garanties volledig uitgekeerd hoeven worden. Daarin ligt geld vast dat op termijn terugvloeit in het fonds. 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. Bij de bepaling van ruimte voor nieuwe zaken rekent het bestuur daarom een deel van de bijdrage voor het volgende jaar mee. 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, 16 februari 2024