

## **Jaarverslag 2024**

**Uitgave:** Emil Blaauw Proceskostenfonds, maart 2025

**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**

Het Emil Blaaufonds helpt huurders 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 354 zaken in 2024 tonen een intensief gebruik en de resultaten bewijzen dat het fonds effectief is. 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 wetten Goed Verhuurderschap en Betaalbare Huur zijn een vooruitgang. 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 Aalsmeer, Amstelveen, 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.

26 maart 2025,



Bastiaan van Perlo, voorzitter Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds

### **Emil Blaauw: onvermoeibaar strijder voor de huurders**

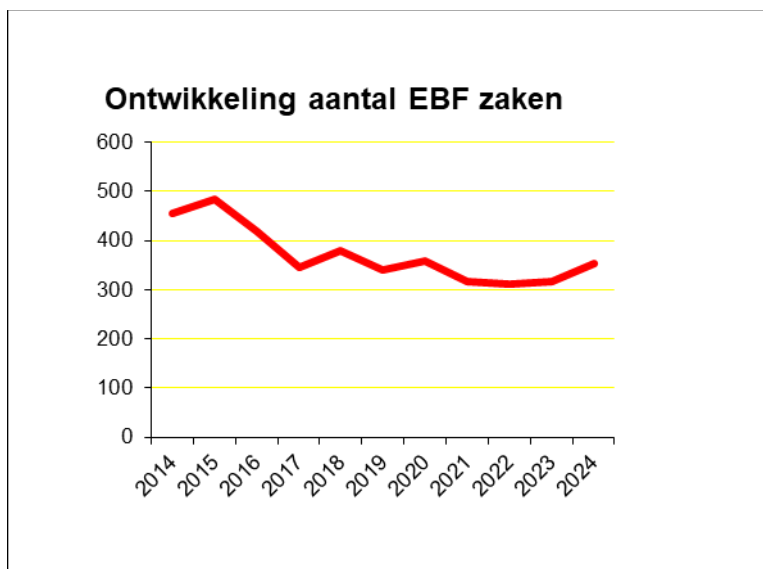
Onvermoeibaar streed Emil tegen achterstallig onderhoud en te hoge huren in de Baarsjes. Samen met collega-vrijwilligers van Huurderscomité West en gesteund door het wijkcentrum kwam hij op voor de rechten van de huurders en behoud van deze lang verwaarloosde buurt.

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 2024 zijn in Amsterdam 354 zaken gevoerd met steun van het fonds. Dat zijn er 36 meer dan vorig jaar. Sommige zaken zijn juridisch eenvoudig, andere zijn complexer en vaak ook kostbaarder. Enkele zaken zijn voor grote aantallen huurders. Opnieuw zijn mooie resultaten geboekt in de aanpak van te hoge servicekosten, afdwingen van isolatie en voorkomen van ontruiming. Ook zijn stevige stappen in het verlagen van de bijkomende kosten voor 1100 huurders en vele ex-huurders van Change=. De afgelopen tien jaar stond het fonds huurders bij in gemiddeld 363 zaken per jaar.



### 2.1 Inhoud van de zaken

Bijna een op de drie 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. Derde is het afdwingen van onderhoud, met name vanwege zaken over schimmel, verwijderen van loden waterleidingen en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Het aantal zaken over servicekosten is flink weer gedaald omdat we zaken bundelen en omdat we enkele grote verhuurders instemden met terugbetalen van te hoge voorschotten.

Inhoud	Aantal in 2022	Aantal in 2023	Aantal in 2024	Percentage in 2022	Percentage in 2023	Percentage in 2024
Incasso	94	114	100	30 %	36 %	28 %
Afdwingen onderhoud	87	63	64	25 %	20 %	18 %
Ontruimingsdreiging	35	43	78	11 %	14 %	22 %
Servicekosten	16	36	22	5 %	11 %	12 %
Verhelderen positie	25	26	44	8 %	8 %	9 %
Huurprijsvaststelling	26	19	33	8 %	6 %	6 %
Intimidatie	7	6	3	2 %	2 %	1 %
Onredelijk beding	1	2	1	1 %	1 %	0 %
Overig	21	9	9	7 %	3 %	3 %
<b>Totaal</b>	<b>312</b>	<b>318</b>	<b>354</b>			

## 2.2 Soort procedure

Soms is een briefwisseling via een advocaat, een gesprek of een sommatie voldoende om een geschil te beslechten. Van de zaken uit 2024 zat 45% nog in die fase dan wel is in die fase afgerond. In 45% van de zaken is een geschil voorgelegd aan de kantonrechter. Drie 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)	159
Kort Geding	9
Hoger Beroep	14
Bestuursrechter	1
Overig	13
Sommatie	158
<b>Totaal</b>	<b>354</b>

## 2.3 De resultaten

Bijna driekwart van de in 2024 gestarte zaken liep nog aan het eind van het jaar, 27% was afgerond. Vorig jaar waren er aan het eind van het jaar al meer zaken afgerond. Van deze zaken is 54% gewonnen.

Eerste resultaten Emil Blaaufonds 2023			
51	Zaken	Winst	54 %
12	Zaken	Verlies	13 %
15	Zaken	Ingetrokken	16 %
17	Zaken	Geschikt	18 %
259	Zaken	Lopend	
<b>354</b>		<b>Totaal</b>	

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 8376 zaken gestart. Bij het opstellen van dit verslag waren er daarvan 7986 afgerond. We kennen de uitkomst in 7555 zaken. Daarvan 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. Dat beeld is niet veranderd het afgelopen jaar.

Cumulatief	Afgeronde procedures *	Winst	Verlies	Schikking	Ingetrokken
T/m dec 2023	7555	4687 (62%)	902 (13%)	955 (13%)	996 (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.

<b>Verdeling aantal procedures over de verschillende deelfondsen</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Tuinsteden	86	113	114
Zuid	83	67	71
Centrum	55	53	63
Oost	53	41	53
West	33	39	46
Fonds Ongewenst Verhuurgedrag	2	1	7
<b>Totaal</b>	<b>312</b>	<b>318</b>	<b>354</b>

Als we het aantal procedures relateren aan het aantal huurwoningen in een stadsdeel staat Centrum nu aan kop, met een (aanzet tot) rechtszaak op elke 625 huurwoningen.

	Huurwoningen (per 1.1.21)	Rechtszaak per huurwoning (inclusief sommaties)
Centrum	39.379	1 op 625
Zuid	58.846	1 op 829
Tuinsteden (Nieuw-West, oord, Zuidoost)	112.862	1 op 990
Oost	51.689	1 op 975
West	58.002	1 op 1261

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 354 zaken in 2024 zijn er 34 tegen een woningcorporatie (10%). Dat is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. In de jaren daarvoor was het nog 15% respectievelijk 17% van de zaken. Het bespreken van knelpunten en een beroep doen op troubleshooters bij corporaties lijkt zijn vruchten af te werpen. De grote meerderheid van zaken blijft 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**

### **Regelgeving voor servicekosten blijft in de praktijk heel complex en bewerkelijk**

De regelgeving voor servicekosten blijkt erg omslachtig. Een uitspraak van de Huurcommissie kan aangevochten worden bij de kantonrechter. Vervolgens moet per huurder nog vastgesteld worden wat precies het terug te betalen bedrag is. Als ook sprake is van onredelijke kosten die niet onder de servicekosten vallen kan die discussie nog langer duren. Anno 2024 procedeerden vele honderden huurders nog steeds om te hoge voorschotten terug te krijgen die ze in 2017 en daarna betaalden.

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 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. In 2024 wonnen de huurders met hulp van het fonds [het door Change= ingestelde beroep](#).

Even leek er vorig jaar duidelijkheid voor 95 huurders uit Zuidoost 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. Change= presteerde het vervolgens om cassatie in deze zaak in te stellen: een unicum in zaken over servicekosten en hoogstwaarschijnlijk zinloze maar wel weer vertragend en complicerend.

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 2024 nog niet afgerond en er lopen naast het beroep ook zaken over servicekosten, opzeggingen huurcontract, afgifte van een verhuurverklaring bij vertrek en onterechte incasso.

Gelukkig is met de eigenaar van het pand op het Allebéplein een schikking getroffen waarbij alle huurders een deel van de voorschotten van 2019 tot en met 2023 terugkrijgen. Vanaf 2024 is het voorschot verlaagd en behoren de discussies tot het verleden. De afrekening met de 900 huurders die vaak duizenden euro's tegoed hebben loopt nog wel door tot in 2025.

### **Geld terug voor 55 huurders in De Lofts**

Bewoners van [De Loft aan de Spaklerweg](#) in Amsterdam Oost wonnen hun al jaren slepende rechtszaak over 'membership'. Een aantal bepalingen in het contract zijn in strijd met het Europees recht en zijn ongeldig. De 48 huurders hebben recht op terugbetaling van € 55 per maand die hiervoor betaald zijn. In totaal gaat het om € 58.000, gemiddeld ruim € 1200 per huurder. Dit is het tweede juridische succes van ons werk op dit terrein in korte tijd. De uitspraak lijkt op onterechte kosten bij Change=, waar de huurders onlangs het beroep wonnen bij het Gerechtshof. Verhuurder Rockfield heeft de huurders terugbetaald, maar is wel in beroep gegaan. Die zaak loopt verder in 2025. Voor vier andere panden van Rockfield is een dagvaarding uitgebracht voor 400 huurders en die zaak lijkt op een schikking uit te draaien, maar ook dat moet in 2025 blijken.

### **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](#). Helaas ging de verhuurder vervolgens in beroep en deze zaak loopt door in 2025.

**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, Amstelveen, Diemen en Haarlem**

!WOON verzorgt ook huurspreekuren in Aalsmeer, Amstelveen, Diemen en Haarlem. Een klein deel van de middelen voor het spreekuur gaat naar een juridisch fonds om hulp te kunnen bieden in zaken waar de Huurcommissie geen uitkomst biedt of waar de verhuurder in beroep gaat.

Deze middelen zijn ondergebracht bij het Emil Blaauw Proceskostenfonds. 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.

#### **Haarlem**

In 2024 zijn 16 zaken gestart, alle tegen particuliere verhuurders. Daarvan zijn er zeven in hetzelfde jaar afgesloten: 5 met winst en 2 ingetrokken. Tot op heden zijn in Haarlem sinds de start van het fonds 34 zaken afgerond. Daarvan zijn er 25 gewonnen (74%), 4 geschikt en 5 ingetrokken.

#### **Diemen**

Het fonds in Diemen is in 2023 gestart. Tot op heden lopen er 5 zaken. Daarvan zijn er twee gewonnen en is één grote zaak voor honderden huurders geschikt met verhuurder Greystar. Alle huurder krijgen € 90 teveel betaalde kosten per jaar terug en de voorschotten zijn verlaagd.

#### **Aalsmeer**

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

#### **Amstelveen**

In 2024 zijn twee zaken gestart. Daarvan is er een gewonnen, de andere loopt nog.

## **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. Door gewijzigde gemeentelijke regels was in 2024 geen accountantcontrole meer nodig. Wel heeft het bestuur de controller van Stichting !WOON, de heer R. Vernes, verzocht de procedures en handelingen en de jaarrekening na te lopen. Alles is in orde bevonden en de jaarrekening is ingediend bij de gemeente Amsterdam.

Als voorzitter van de adviescommissie fungeerde in het verslagjaar de heer J. Lazeroms. De advocaten Meijerink en Zweers fungeerden als lid van de adviescommissie, waarbij zij uiteraard niet over hun eigen zaken adviseerden.

Met het fonds samenwerkende advocaten in 2024

Mw. Mr. J. Alspeer	Speer Advocatuur
Mr. A. Bouwman, Mw. Mr. L. Hellinga, Mw. Mr. D. Karpuz,	
Mw. Mr. E. Swart	Seegers Lebouille
Mr. P. Commandeur	Juridisch Adviesbureau Commandeur
Mw. Mr. A. de Haan	Advocatenkantoor De Haan
Mw. Mr. S. Jans	SJ Legal Consultancy
Mw. Mr. M. J. Kikkert	Spuistraat 10 Advocaten
Mw. Mr. K. van Lotringen	Advokatenkollektief Oost

Mr. H. Meijerink  
Mr. H.A. Sarolea  
Mr. M. Schmidt  
Mw. Mr. P. Sie en Mr. M. Zweers  
Mr. J. Wolfrat  
Dhr. G. Zijlstra

Meijerink Advocatuur  
Sarolea & Van Seumeren  
Advocatenkantoor Schmidt  
Advocatenkantoor de Binnenstad  
Struycken Advocaten  
Zijlstra Huurrecht en Incasso

## **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 2024 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. Per 14 juni 2024 is hij afgetreden als bestuurslid.
- 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 2024**

In 2024 waren de uitgaven iets hoger dan de inkomsten. Bovendien is het bedrag aan openstaande garanties flink gestegen. Daardoor is de reserve negatief. De ruimte was dan ook 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 38 besluiten over aanvragen (respectievelijk 37, 38, 39 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. Bovendien kosten deze zaken doorgaans veel meer uren en dus geld dan de kostenveroordeling van de tegenpartij bij winst.

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.

Door het wegvallen van de kosten voor de accountantscontrole zijn de organisatiekosten gedaald. Dat zou leiden tot een stijging van de algemene reserve en dat acht het bestuur niet nodig. Besloten is daarom eenmalig een bedrag van € 15.000 uit de algemene reserve over te hevelen naar het fonds voor garanties in Amsterdam.

Belangrijke taak voor het fondsbestuur is de prognose van het aantal zaken. De middelen zijn immers beperkt. Ook de complexiteit en de te verwachten kosten spelen een belangrijke rol. 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..

### **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 goed beveiligde online registratie. 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 2024 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. Omdat de organisatiekosten meevielen in 2024 door het wegvallen van de kosten voor de accountantscontrole heeft het bestuur besloten eenmalig een bedrag van € 15.000 over te hevelen naar de bestemmingsreserve voor zaken in Amsterdam.

Bestuur Emil Blaauw Proceskostenfonds, 26 maart 2025