

AAN Gemeente Nijmegen
t.a.v. dhr. B. Böhm
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP NIJMEGEN

BETREFT JAARVERSLAG 2013
DATUM 28 MAART 2014

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Bij dezen biedt stichting Huurteams Nijmegen haar jaarverslag over 2013 aan, refererend aan uw schrijven de dato 15 november 2012 (kenmerk: OK50/12.0019965). Het verslag bevat zowel een secretariëel gedeelte over de verrichte werkzaamheden als een staat van baten en lasten en de eindbalans.

Huurteams Nijmegen heeft - vrijwillig en onverplicht - besloten een kascontrole door een onafhankelijke derde te laten verrichten over boekjaar 2013. Huurteams Nijmegen is zich ervan bewust dat de stichting volledig uit publieksgelden wordt gefinancierd en wil langs deze weg aantonen hoe met die gelden wordt omgesprongen. Het verslag van die kascontrole vindt u ook in het jaarverslag. De kascontrole is verricht door de heer J.L.C. Heilbron.


Eveneens treft u de begroting en de beleidsdoelen voor 2014 aan. U zal daar uit kunnen opmaken dat Huurteams Nijmegen voor continuering van haar huidige werkzaamheden in de toekomst €40.000,- per kalenderjaar aan inkomsten nodig heeft.

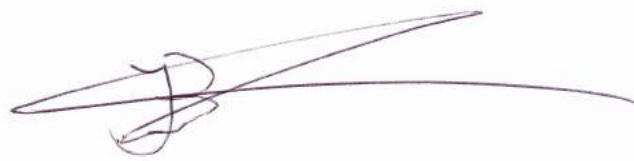
Het jaarverslag over 2013 wordt ook gepubliceerd op de website van Huurteams Nijmegen. De stichting heeft een publicatieplicht, omdat zij een algemeen nut beogende instelling is.

Vriendelijk wordt u verzocht een afschrift van dit schrijven, inclusief het verslag, te doen toekomen aan alle leden van de gemeenteraad.

Hoogachtend,

Pepijn Eymaal
Voorzitter


Yurre Wieken
Secretaris


Johannes Caspar Bakker
Penningmeester

Stichting Huurteams Nijmegen



Jaarverslag 2013

Bestuur

P. Eymaal – voorzitter

Y. Wieken – secretaris

J.C. Bakker – penningmeester

Medewerkers

mr. I.J.M. van Setten – coördinator Huurteams Nijmegen

mr. T.R. de Jong – juridisch medewerker

Inhoud

Inhoud	1
Managementsamenvatting	2
Huurteams Nijmegen in het kort.....	2
Gegevens van huurders en zaken.....	3
Behandelde zaken	3
Gestarte zaken.....	4
Afgeronde zaken.....	4
Huurprijs	5
All-inprijs.....	5
Servicekosten	6
Onderhoud	7
Intimidatie	7
Beleid.....	8
Terugblik beleidsdoelen 2013	8
Beleidsdoelen 2014	9
Financieel jaarverslag	10
Bijlage 1: verslag kascontrole	11
Bijlage 2: staat van baten en lasten.....	13
Bijlage 3: beginbalans 2013.....	15
Bijlage 4: eindbalans 2013.....	18
Bijlage 5: toelichting op de jaarrekening.....	15
Bijlage 6: begroting 2014.....	19
Bijlage 7: toelichting op de begroting 2014	21
Bijlage 8: casus huurverlaging	23

Managementsamenvatting

In 2013 heeft Huurteams Nijmegen 312 huurders geholpen. Daardoor hebben huurders ruim € 188.000,- aan huurkosten bespaard. Ter vergelijking: de subsidie van de gemeente Nijmegen voor Huurteams Nijmegen bedroeg in 2013 € 31.250,-.

Huurteams Nijmegen heeft een reputatie opgebouwd van een instantie met veel kennis van het huurrecht.

Sommige huurders weten ons direct te vinden, andere vinden ons via het Juridisch Loket. Huurders wenden zich in de meeste gevallen tot ons vanwege de hoogte van de huur, onderhoudsproblemen of onduidelijkheid over servicekosten.

Na het advies van Huurteams regelen de huurder en de verhuurder bij voorkeur hun geschillen onderling. Steeds vaker treedt Huurteams Nijmegen daarbij als bemiddelaar op, zodat het starten van een procedure bij de Huurcommissie niet nodig is. Indien bemiddeling niet slaagt, start Huurteams Nijmegen wel een procedure bij de Huurcommissie. In 2013 zijn 44 procedures bij de Huurcommissie gestart.

Huurteams Nijmegen overweegt om de service naar huurders uit te breiden en incassoprocedures te gaan voeren. Huurders die door een uitspraak van de Huurcommissie recht hebben op teruggave van te veel betaalde huur hoeven dan niet zelf in actie te komen om geld van hun verhuurder terug te krijgen.

Naast huurders melden zich steeds vaker verhuurders voor advies. Door verhuurders te adviseren over hun rechten en plichten kunnen geschillen niet alleen worden opgelost, maar ook voorkomen. Daarom overweegt Huurteams Nijmegen een verhuurderscursus te organiseren over rechten en plichten van verhuurders, het woningwaarderingstelsel en andere relevante zaken.

Met twee vaste medewerkers en een nieuwe kantoorruimte is de organisatiestructuur van Huurteams Nijmegen in 2013 geprofessionaliseerd. Bestuur en medewerkers overleggen wekelijks; maandelijks is er een vergadering waarbij ook de vrijwilligers aanwezig zijn. De laatste oprichtingsbestuurder, Leon Groenewegen, heeft in 2013 afscheid genomen. Huurteams Nijmegen is hem dank verschuldigd. Met de komst van drie nieuwe bestuursleden heeft Huurteams Nijmegen een nieuw, maar nog altijd vrijwillig bestuur.

In 2014 biedt Huurteams Nijmegen voor het eerst een stageplaats aan voor iemand die de opleiding HBO-Rechten volgt. In 2014 neemt Huurteams Nijmegen een nieuw administratiesysteem in gebruik om efficiënter te werken.

De enige bron van inkomsten van Huurteams Nijmegen is gemeentelijke subsidie. Door een financiële meevaller en het interen op reserves volstond deze subsidie in 2013 om alle taken uit te voeren. Om ook in 2015 en daarna alle taken goed uit te voeren, heeft Huurteams Nijmegen € 40.000,- aan inkomsten nodig.

Huurteams Nijmegen in het kort

Stichting Huurteams Nijmegen is opgericht op 28 januari 2009, met als doel het bijstaan van huurders met een te hoge huurprijs, all-in-prijzen, onderhoudsproblemen of hoge servicekosten. Huurteams Nijmegen bezoekt huurwoningen om aan de hand van het woningwaarderingstelsel te bepalen wat de maximaal toegestane huurprijs is. Betaalt de huurder te veel, dan staat Huurteams Nijmegen hem of haar bij in het contact met de verhuurder. Namens de huurder wordt, indien dat noodzakelijk blijkt, een procedure gestart bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft Huurteams Nijmegen juridisch advies.

De confrontatie aangaan met de huisbaas is voor huurders nooit prettig. Tevens zijn veel huurders niet goed bekend met het huurrecht. Om deze redenen worden te hoge

huurprijzen en andere misstanden vaak niet aangekaart. Dankzij haar juridische expertise opereert Huurteams Nijmegen als professionele bemiddelingsinstantie tussen huurder en verhuurder, zodat problemen soepel afgehandeld worden. Daarnaast vereisen servicekosten- en onderhoudszaken dermate veel juridische expertise dat veel huurders ze zonder de bijstand niet van Huurteams Nijmegen niet zouden kunnen voeren.

De kleine gemeentelijke subsidie à €31.250,- per jaar stelt Huurteams Nijmegen in staat om haar werk te doen. Hierdoor is het mogelijk om twee deeltijdmedewerkers in dienst te hebben, te weten een coördinator en een juridisch medewerker. Zij worden ondersteund door een groep vrijwilligers die speciaal voor dit werk getraind zijn en een vrijwillig stichtingsbestuur. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat de huidige subsidie met oog op alle werkzaamheden en de huisvesting op dit moment niet meer toereikend is. Daarom moet worden gezocht naar aanvullende financiële middelen.

Gegevens van huurders en zaken

In 2013 heeft Huurteams Nijmegen wederom uitgebreid gegevens bijgehouden over haar werkzaamheden en over zaken waarin cliënten werden bijgestaan. Het verslag zal spreken over zaken en over procedures. Een procedure is één verzoek dat aanhangig is bij de Huurcommissie en ziet bijvoorbeeld op huurverlaging of onderhoud. Een zaak ontstaat zodra Huurteams Nijmegen werkzaamheden voor de huurder heeft verricht. Een zaak kan slechts een advies bevatten, maar ook een geheel van meerdere procedures zijn.

Hierna worden data in vier delen weergegeven. Als eerste krijgt u inzicht in het type zaken waar Huurteams Nijmegen zich in 2013 mee bezig hield. Ten tweede wordt de focus gelegd op de zaken die zijn afgerond in 2013, zodat de gegevens gemakkelijk vergeleken kunnen worden met voorgaande jaren. U ziet dat Huurteams Nijmegen een groter aantal niet-studerende huurders geholpen heeft. Ook wordt een uitsplitsing over het verloop van de verschillende typen zaken gepresenteerd. Ten slotte wordt de toenemende problematiek rond intimidatie besproken.

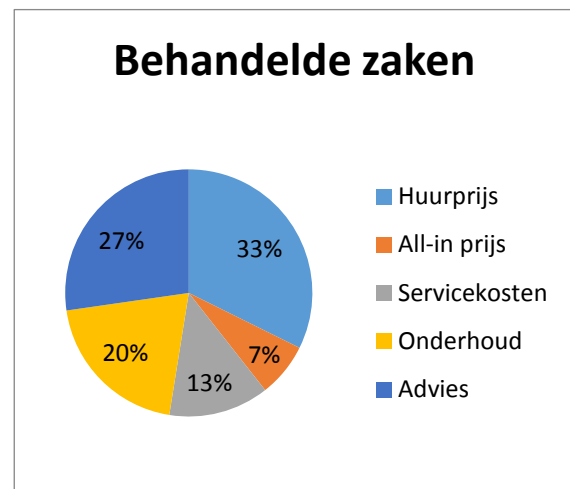
Behandelde zaken

In 2013 heeft Huurteams Nijmegen **312 huurders** kunnen helpen met uiteenlopende huurgerelateerde problemen. Huurteams Nijmegen is trots op de grote toename van het aantal huurders ten opzichte van de 261 huurders in 2012. Er is een inhaalslag gemaakt met betrekking tot de langlopende zaken, wat resulteert in het feit dat op moment van schrijven nog slechts twee zaken open staan die gestart zijn voor 2013. Vanzelfsprekend streeft Huurteams Nijmegen ernaar deze en de 64 zaken uit 2013 die nog open staan in 2014 tot een succesvol einde te brengen.

Huurteams Nijmegen streeft ernaar om in 2014 **340 huurders** te kunnen helpen.

Hierna volgt een overzicht van het type problemen waar huurders in 2013 mee geholpen zijn.

Aan de verdeling van zaken is ten opzichte van voorgaande jaren weinig veranderd. Het aantal advieszaken is iets gedaald, net als het aantal zaken met betrekking tot servicekosten. De zaken met betrekking tot onderhoudsgebreken en te hoge huurprijzen zijn daarentegen in 2013 relatief meer voorgekomen. Met name bij de advieszaken nam ook het aantal verhuurders dat zich met vragen bij Huurteams Nijmegen meldde toe. Dit is een positieve ontwikkeling, want als de verhuurder goed is geïnformeerd over regelgeving en die vervolgens naleeft, is de kans op latere conflicten met de huurders aanzienlijk kleiner.



Gestarte zaken

Ook in 2013 heeft Huurteams Nijmegen zich ingespannen om, naar wens van de gemeente, een groot aantal niet-studerende huurders te helpen. Dit heeft geresulteerd in een percentage van 32% niet-studerende huurders in 2013. Hoewel het dit jaar niet gelukt is om het percentage niet-studerende huurders te doen stijgen, is het aantal huurders in absolute zin wel gestegen van 62 huurders in 2012 naar **74** in 2013. Tevens valt op dat de meer ingewikkelde servicekosten- en onderhoudszaken zich vooral bij de niet-studerende huurders voordoen. Wanneer rekening gehouden wordt met tijd die aan zaken wordt besteed, liggen de percentages voor studerende en niet-studerende huurders dus dicht bij elkaar dan voorheen.

Huurteams Nijmegen streeft er in alle zaken naar om tot een overeenkomst tussen huurder en verhuurder te komen. In een aantal gevallen blijkt dat echter niet mogelijk en is het noodzakelijk om de zaak ter beoordeling aan de Huurcommissie voor te leggen. Onderstaande tabel laat zien hoe vaak en in welke soort zaken het starten van een procedure in 2013 noodzakelijk was.

Type procedure	Aantal 2013	Aantal 2012
Huurverlaging	30	18
All-in prijs	6	7
Servicekosten	3	10
Onderhoud	5	5
Totaal	44	40

Huurteams Nijmegen heeft namens haar cliënten in 2013 vier procedures meer dan in 2012 bij de Huurcommissie moeten starten. Dit is te verklaren uit het gegeven dat in 2013 ruim 60 zaken meer bij Huurteams Nijmegen zijn binnengekomen dan in 2012, waardoor een kleine toename in het aantal zaken waarin geen overeenstemming tussen huurder en verhuurder te verwachten viel. Deze langere, meer juridische en kostbaardere weg heeft zeker niet de voorkeur, maar wanneer die route noodzakelijk blijkt om de huurder te helpen wordt ze ook zeker niet geschuwd.

Afgeronde zaken

De meest tastbare resultaten ziet de lezer hierna, weergegeven bij de zaken die in 2013 zijn afgesloten. Met uitzondering van zaken met betrekking tot een all-inprijs valt op dat de aantallen zaken ten opzichte van 2012 behoorlijk zijn toegenomen. De gemiddelde prijsdalingen zijn daarentegen wel afgenomen. Het resultaat van die twee bewegingen wordt hierna weergegeven, uitgesplitst naar het soort zaak.

Huurprijs

Naast de stijging van het totaal aantal zaken is ook het aantal huurprijszaken dit jaar met een paar procent gestegen. Dit heeft tot gevolg dat Huurteams Nijmegen dit jaar 66 zaken heeft afgerond die van begin tot eind zijn begeleid. Dit leidt voor de betrokken huurders over de gehele bewoningsduur tot een besparing van **€131.000,-**. Voor de bewoningsduur wordt drie jaar gerekend.

Het bedrag van €131.000,- zal veel lager zijn dan de totale besparing van huurprijzen waar Huurteams Nijmegen een rol in heeft gespeeld. Dit heeft ermee te maken dat dit juridisch gezien vrij simpele problematiek is. Wanneer Huurteams Nijmegen vragen beantwoordt of helpt met het invullen van het woningwaarderingssysteem blijken veel huurders in staat om daarna zelfstandig tot een overeenkomst met de verhuurder te komen. Die zaken en de besparingen die zijn bewerkstelligd zijn in de tabel niet meegenomen.

		Maandelijks	Bewoningsduur
Huurverlaging	Gemiddeld	€55,13	
Aantal zaken: 66 (14 in 2012)	2012:	€84,50	
(7 gewonnen procedures, 59 in overleg)	Totaal	€3638,89	€131.000,04
	2012:	€1176,24	€42.344,64
Huur te hoog, maar geen verlaging	Gemiddeld	€56,03	
(0 verloren procedures, 22 gestopt)	2012:	€59,47	
	Totaal	€1.232,62	€44.374,32
	2012:	€713,60	€25.689,60

Wat opvalt is dat maar liefst 22 zaken zijn gestopt zonder een besparing te bewerkstelligen. Vaak betrof dit cliënten die zijn verhuisd voordat de zaak door de Huurcommissie kon worden behandeld, waardoor een procedure over de huurprijs geen kans van slagen meer had. Hiermee vervalt dan ook een middel om de verhuurder te bewegen tot een redelijke huurprijs te komen. Niet zelden hangt de reden voor verhuizing wel samen met de te hoge huurprijs. Daarom is het betreurenswaardig dat deze zaken niet doorgezet kunnen worden.

All-inprijs

Een huurprijs bestaat normaliter uit de kale huurprijs (die aan een maximum is gekoppeld door het woningwaarderingssysteem) en uit de servicekosten. Op de servicekosten mag de verhuurder geen winst maken. Het dienen reële kosten te zijn. Toch maken veel verhuurders geen onderscheid tussen de kale huurprijs en de servicekosten die zij vragen. Een dergelijke all-inprijs levert een ondoorzichtige opbouw van de huurprijs op. De Huurcommissie sanctioneert, daartoe door de wet gedwongen, een all-inprijs door een nieuwe huurprijs vast te stellen op 55% van de maximale kale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem. Zij stelt 25% van dat nieuwe bedrag vast als voorschot aan servicekosten.

Huurteams Nijmegen ondersteunt huurders die een all-inprijs betalen en inzicht willen krijgen in de huurprijsopbouw. Dit gebeurt door de verhuurder te verzoeken de huurprijs

te splitsen. Willigt de verhuurder dat verzoek niet in, dan hangt hem de sanctie boven het hoofd die hiervoor is beschreven. Tevens mag de verhuurder zolang hij een all-inprijs hanteert de jaarlijkse huurverhoging niet toepassen. Deze huurverhoging heeft namelijk alleen betrekking op de kale huurprijs en bij hantering van een all-inprijs kan niet vastgesteld worden wat de kale huurprijs is. Hierdoor wordt het ook onmogelijk om te bepalen met welk bedrag de huur mag worden verhoogd. Onderstaande tabel laat zien hoeveel all-inzaken het afgelopen jaar zijn afgerond. Huurteams Nijmegen heeft haar cliënten hiermee ruim **€57.000,-** bespaard.

All-in zaken	Aantal en bedrag
Gewonnen	10 (6 procedures, 4 in overleg)
Gemiddeld bespaard per maand	€160,24
Totaal bespaard per maand	€1602,39
Totaal bespaard over bewoningsduur	€57.686,04
Verloren procedures	0
Gestopt	0
Totaal	10

Servicekosten

Bij servicekosten zijn de problemen in twee categorieën te onderscheiden. Het is mogelijk dat de huurder een te hoog bedrag moet betalen aan voorschot of de huurder ontvangt de verplichte eindafrekening niet. Servicekosten zijn immers reële kosten. De verhuurder moet in de afrekening inzichtelijk maken welke kosten hij heeft moeten maken en welk bedrag definitief voor de rekening van zijn huurder komt. In de onderstaande tabel ziet u hoeveel servicekostenzaken Huurteams Nijmegen het afgelopen jaar behandeld heeft.

Servicekostenzaken	Aantal
Gewonnen	17 (9 procedures, 8 in overleg)
Verloren	0
Gestopt	8 (waarvan 6 door intimidatie)
Totaal	25

Het betreft in deze zaken doorgaans zeer ingewikkelde materie waar huurders zonder hulp van Huurteams Nijmegen niet uitkomen. Dit komt voort uit het feit dat eerst vastgesteld moet worden of een bepaalde post opgevoerd mag worden als servicekosten. Pas wanneer dat het geval is, dient per post een verschillend rekenmodel of andere verdeelsleutel te worden toegepast om te bepalen welk bedrag voor rekening van huurder komt.

Vanwege de complexiteit van de materie valt op dat veel verhuurders niet bereid zijn om zonder tussenkomst van de Huurcommissie een afrekening te verstrekken of het voorschot te verlagen. Het lijkt te veel werk te zijn. Dit maakt het voor Huurteams Nijmegen lastig om tot een overeenkomst te komen met de verhuurder, want Huurteams Nijmegen heeft niet zelf het recht om de verhuurder de afrekening te laten verstrekken. Een procedure wordt dan noodzakelijk.

Ten slotte valt op dat de bedragen die huurders te veel hebben betaald aardig op kunnen lopen, ook al gaat het om ogenschijnlijk kleine posten. Dat is te verklaren; wanneer over twee jaar een te hoog servicekostenvoorschot is betaald, welk voorschot nooit is verrekend aan de hand van een eindafrekening, heeft de huurder recht op het in die twee jaar te veel betaalde. De bedragen kunnen dus hoog oplopen.

De hoog oplopende bedragen en de complexiteit om de juiste kosten op te voeren en te berekenen, kunnen oorzaak zijn van het grote aantal zaken in deze categorie dat gestopt is onder druk van intimidatie. Hier kan u meer over lezen in het hoofdstuk over intimidatie.

Onderhoud

Een ander type complexe zaken dat bij Huurteams Nijmegen terecht komt betreft de onderhoudszaken. De complexiteit van deze zaken hangt samen met de grote verscheidenheid aan onderhoudsgebreken die zich kunnen voordoen. Tevens is het bij onderhoudszaken, in tegenstelling tot de hierboven besproken servicekostenzaken, niet altijd lonend om de Huurcommissie in te schakelen. De oorzaak hiervan is dat de Huurcommissie niet in staat is om de verhuurder te dwingen tot het uitvoeren van het vereiste onderhoud. Zij kan slechts de huur verlagen met een proportioneel percentage voor de tijd gedurende welke het onderhoudsgebrek zich voor doet. In de praktijk blijkt deze financiële prikkel niet voor iedere verhuurder voldoende aanleiding om tot actie over te gaan. Deze feiten zijn voor Huurteams Nijmegen dan ook de reden om zoveel mogelijk zaken in onderling overleg met de verhuurder op te lossen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Onderhoudszaken	Aantal
Gewonnen	22 (2 procedures, 20 in overleg)
Verloren	0
Gestopt	8 (waarvan 7 door intimidatie)
Totaal	30

Intimidatie

Het aantal gevallen van intimidatie is nog steeds lager dan in onze beginjaren 2009 en 2010. Echter, het baart zorgen dat het aantal gevallen van intimidatie ten opzichte van vorige jaren aanzienlijk is toegenomen. In 2011 was sprake van slechts 16 gevallen, in 2012 zijn 7 gevallen geregistreerd. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2013 sprake was van 26 gevallen van intimidatie.

Intimidatie	Aantal
Zaak afgebroken	6
Zaak doorgezet	20
Totaal	26

Het is positief dat veel huurders die geïntimideerd worden het toch aandurven om hun zaak door te zetten. Wel is het zeer te betreuren dat niet alleen de hoeveelheid maar ook de aard van de intimidatie ernstige vormen aanneemt. Zo heeft zich in 2013 zelfs een incident voorgedaan waarbij een van onze vrijwilligers bedreigd werd door een verhuurder. Daarbij zijn ook eigendommen van de betreffende vrijwilliger beschadigd.

Gezien de serieuze aard en de toename van het aantal gevallen van intimidatie heeft in juni 2013 een gesprek met de politie plaatsgevonden over de handelwijze die in dergelijke gevallen wordt aangeraden. Het was een positief gesprek waarin veel duidelijk is geworden over dossieropbouw bij de politie en de wijze waarop met meldingen en aangiftes wordt omgegaan.

Echter, toen in een concreet geval een huurder aangifte probeerde te doen van bedreiging, bleek dat onmogelijk omdat de politie van mening is dat een conflict binnen de huurrelatie zich in de privaatrechtelijke sfeer bevindt, waar de politie niet in treedt. Huurteams Nijmegen deelt deze visie niet en zal ook in 2014 inzetten op betere bescherming van huurders. Immers, strafbare feiten kunnen zich ook manifesteren naar aanleiding van een privaatrechtelijke relatie.

Beleid

Terugblik beleidsdoelen 2013

In 2013 zijn stappen gezet om de organisatie van Huurteams Nijmegen te versterken en te professionaliseren. Zo is conform de beleidsdoelen voor 2013 een maandelijks overleg tussen bestuur, medewerkers en vrijwilligers geïntroduceerd. Daarnaast vonden persoonlijke evaluatiegesprekken plaats met de werknemers.

Huurteams Nijmegen heeft het geen enkele periode met minder dan vier vrijwilligers (bestuursleden niet meegeteld) hoeven doen. Verder is een inlooppreekuur geïntroduceerd, wat wordt gehouden op woensdagmiddag.

De organisatie is vernieuwd en uitgebreid. Zo is sinds 2013 een tweede betaalde medewerker in dienst genomen, die de coördinator ondersteunt in het werk. Tevens is het bestuur in 2013 volledig vernieuwd. Met Leon Groenewegen - aan wie Huurteams Nijmegen dank is verschuldigd - vertrok in 2013 het laatste lid van het oprichtingsbestuur.

Sinds oktober 2013 heeft Huurteams Nijmegen een nieuw kantoor in bedrijfsverzamelgebouw Metterswane. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de vorige kantoorruimte.

De doelstelling om in 2013 minimaal 200 nieuwe zaken te starten is ruimschoots gehaald, want er zijn 244 zaken gestart. De 65 nog lopende zaken uit 2012 zijn op één na (plus één uit 2011) allemaal afgerond. Voorts is 32% van de cliënten van Huurteams Nijmegen geen student, hetgeen past in de verbredingsdoelstellingen. Het percentage niet-studenten is lager dan in 2012 (39%), maar in absolute aantallen zijn er wel meer niet-studenten geholpen (72 in 2013 tegenover 62 in 2012).

Wat bij de gevoerde zaken nog vermeld moet worden zijn de betrekkingen met de Huurcommissie. Helaas schort het hierbij nogal eens aan tijdige en correcte communicatie vanuit de Huurcommissie, waardoor zaken onnodig veel tijd kosten. Dit heeft te maken met interne organisatie van de Huurcommissie waarover Huurteams Nijmegen geen controle heeft.

Huurteams Nijmegen blikte terug op een succesvol jaar, waarin de organisatie aanmerkelijk sterker en duurzamer is geworden.

Beleidsdoelen 2014

Nu onze organisatie het afgelopen jaar aanzienlijk is versterkt en geprofessionaliseerd wil Huurteams Nijmegen deze positieve trend in 2014 doorzetten en haar professionaliteit waarborgen.

- **Administratie.** In 2014 zal een nieuw administratiesysteem in gebruik worden genomen, wat het werk verder zal vergemakkelijken.
- **Bemiddelingsrol.** Er zal worden onderzocht of het mogelijk is om te bemiddelen tussen huurders en woningcorporaties. Indien Huurteams Nijmegen met succes bemiddelt, wordt een juridisch dispuut voorkomen. Uiteindelijk scheelt dat de samenleving geld, nu zowel woningcorporaties als de Huurcommissie van overheidswege (mede) worden gefinancierd.
- **Binding.** Met de vrijwilligers worden meerdere sociaal-inhoudelijke activiteiten georganiseerd, waardoor de werksfeer en groepscohesie worden bevorderd.
- **Huisvesting.** In 2014 zal nieuwe huisvesting worden gezocht voor op de lange termijn.
- **Incasso.** Er zal in 2014 worden onderzocht hoe Huurteams Nijmegen huurders bij kan staan bij het incasseren van vorderingen uit gewonnen zaken. Hiermee kunnen - mogelijk - extra inkomsten worden verworven.
- **Intimidatie.** Omdat intimidatie een groot probleem blijft, zal dit worden geregistreerd en zullen ook nauwere banden worden aangegaan met de politie.
- **Nieuwe zaken.** In 2014 worden **340 huurders** geholpen. Uit 2013 staan nog 64 zaken open. Huurteams Nijmegen streeft er derhalve naar om **276 nieuwe zaken** in behandeling te nemen.
- **Scholing vrijwilligers.** Er zal een scholing worden aangeboden aan de vrijwilligers en werknemers van Huurteams Nijmegen.
- **Serviceovereenkomst.** Cliënten vertrouwen op het juridisch advies van Huurteams Nijmegen met in zaken waarbij meestal veel geld gemoeid is. Daarom wordt vanaf 2014 duidelijk op papier gezet welke verwachtingen beide partijen van elkaar mogen hebben wanneer een cliënt zich tot Huurteams Nijmegen wendt.
- **Schuldhelpverlening.** Huurteams Nijmegen kan voor mensen voor wie hun schulden boven het hoofd zijn gegroeid iets betekenen. Als blijkt dat zij te veel huur betalen, kan tussenkomst door Huurteams Nijmegen zorgen voor minder maandelijkse uitgaven.
- **Stagemogelijkheden.** In 2014 wordt voor het eerst een juridische stageplaats aangeboden bij Huurteams Nijmegen; te denken valt aan een stageplaats voor de opleiding HBO-Rechten.
- **Verbreding naar niet-studenten.** Met oog op de verbreding van Huurteams Nijmegen wordt de verdeling studenten/niet-studenten in de cliëntèle stabiel gehouden op 67/33%.
- **Verhuurderscursus.** Huurteams Nijmegen wordt steeds vaker benaderd door verhuurders met vragen over het woningwaarderingstelsel en andere juridische verplichtingen die zij hebben. Regels worden niet altijd moedwillig overtreden – soms zijn goedbedoelende verhuurders onvoldoende op de hoogte van de regelgeving omtrent het aanbieden van woonruimtes. De cursus moet deze verhuurders goed beslagen ten ijs brengen en voorkomt zo conflicten tussen verhuurder en huurder. Daardoor wordt het belang van beide partijen gediend.
- **Wachttijd.** Er wordt gestreefd naar verkorting van de wachttijd tot hoogstens 1 maand.

Financieel jaarverslag

Met een bijdrage van de gemeente Nijmegen van slechts **€31.250,-** heeft Huurteams Nijmegen in 2013 de Nijmeegse huurder ruim **€188.000,-** bespaard. De verschillende beleidskeuzes die zijn gemaakt in 2013 zijn terug te zien in het financiële beleid en de jaarrekening. Huurteams Nijmegen heeft een extra medewerker aangenomen waardoor de personeelssterkte is toegenomen van 0,6 naar **bijna 1,0 fte**. Doordat de stichting is verhuisd naar een beter kantoor met vernieuwd meubilair wordt ook aan relevante Arbo-normen voldaan en een veilige werkomgeving gecreëerd.

Dit alles heeft in 2013 geleid tot structureel hogere lasten op verscheidende posten en daarmee een noemenswaardig groter verlies dan begroot (begroot resultaat: **-€13**; behaald resultaat **-€4.120**). Deze lastenverzwaring heeft Huurteams Nijmegen kunnen dragen door goed financieel beleid en financiële meevallers uit de voorgaande jaren, waardoor het mogelijk was om in te teren op het eigen vermogen. Het eigen vermogen van Huurteams Nijmegen is 2013 dan ook afgenomen van €4.175,- naar slechts €55,-. Om de structureel hogere lasten ook in 2014 te kunnen dragen zijn reserveringen gemaakt ten behoeve van de loon- en huisvestingslasten. Na 2014 zal Huurteams Nijmegen met de huidige subsidie deze lasten niet meer kunnen dragen, omdat er geen eigen vermogen meer is om op in te teren. Zoals de staat van baten en lasten over 2013 en de begroting van 2014 laten zien, heeft Huurteams Nijmegen een jaarlijkse bijdrage van **€40.000,-** nodig om net zo succesvol te blijven draaien als zij nu doet.

Het bestuur van Huurteams Nijmegen zal in 2014 onderzoeken of er mogelijk inkomsten kunnen worden verworven door huurders te helpen met de incasso van de gewonnen zaken. Daarnaast is Huurteams Nijmegen door de gezamenlijke vergadering van de woningcorporaties benaderd met de vraag of zij een bemiddelende rol kan spelen in zaken tussen corporaties en hun huurders. Op dit moment is Huurteams Nijmegen in gesprek met de corporaties om te kijken op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. Indien Huurteams Nijmegen deze activiteiten zou gaan uitvoeren zou dit mogelijk meer financiële middelen kunnen opleveren. De verwachting is echter niet dat deze activiteiten het tekort van **€8750,-** per boekjaar zullen dekken.

Ten slotte zijn in 2013 een aantal belangrijke verbeteringen met het oog op de professionalisering doorgevoerd. Huurteams Nijmegen is in 2013 overgestapt op een nieuw boekhoudprogramma, heeft geïnvesteerd in een nieuw administratiesysteem en er zijn reserveringen gemaakt om de financiële stabiliteit in de toekomst te vergroten.

Daarnaast vindt het bestuur van Huurteams Nijmegen het belangrijk dat zorgvuldig om wordt gesprongen met publieke middelen. Om dit te garanderen is besloten om de boekhouding van Huurteams Nijmegen te laten controleren door een onafhankelijke derde, te weten de heer J.L.C. Heilbron. Het verslag hiervan vindt u in bijlage 1.

In de bijlagen vindt u de staat van baten en lasten over 2013 (bijlage 2) inclusief toelichting (bijlage 3), de begin- en eindbalans 2013 (bijlagen 4 en 5), de begroting voor 2014 (bijlage 6) en de toelichting daarop (bijlage 7).

Bijlage 1: verslag kascontrole

Utrecht, 22 maart 2014

Geachte Stichting Huurteams Nijmegen,

Op 8 februari 2014 heb ik uw boekhouding over 2013 gecontroleerd, en daarbij in het bijzonder gelet op:

- of de bedragen op de bankafschriften voldoende gedocumenteerd zijn. Ik heb dus gecontroleerd of alle benodigde bonnetjes aanwezig waren;
- of de bedragen op de bankafschriften correct in het boekhoudprogramma verwerkt zijn. Ik heb hiertoe alle grote bedragen gecontroleerd, alle bedragen die een hoger risico op slordigheden met zich meebrengen, en daar bovenop steekproefsgewijs enkele kleinere bedragen;
- of de totalen en subtotalen uit het boekhoudprogramma correct overgenomen zijn in de afrekening zoals deze gepresenteerd is aan mij.

Bij deze controle heb ik geen bijzonderheden aangetroffen die zouden kunnen duiden op fraude of nalatigheid. Er is geen sprake van contant geld, en zowel de papieren als de digitale boekhouding verkeert in ordelijke staat. De boekhouding geeft ook een waarheidsgetrouw beeld van de werkelijkheid.

Ik hoop hiermee een duidelijk beeld te hebben gegeven van mijn kascontrole. Heeft u nog vragen, schroom dan niet contact met mij op te nemen via de u bekende wegen.

Met strijdbare groet,



Joost Heilbron

Bijlage 2: staat van baten en lasten

Vergelijking lasten	Begroting 2013	Resultaat 2013
Winst/verlies	€ 13-	€ 4.120-
1100: Kantoor en overhead lasten	€ 2.525	€ 8.132
1100: Kantoor en overhead lasten (hoofdrekening)	€ 2.250	€ -
1101: Overhead		€ 2.545
1102: Huisvestingslasten		€ 687
1103: Reservering huisvestingslasten		€ 3.100
1104: Telecomlasten		€ 303
1105: Reislasten		€ 144
1106: Bankkosten		€ 142
1107: Boekhoudprogramma		€ 80
1108: Websitelasten	€ 275	€ 421
1109: ICT-lasten		€ 710
1200: Loonlasten	€ 30.000	€ 27.965
1200: Loonlasten (hoofdrekening)	€ 30.000	€ -
1201: Salarislasten		€ 18.581
1202: Belastinglasten		€ 5.557
1204: Salarisadministratielasten		€ 363
1205: Reservering vakantiegeld		€ 1.064
1206: Reservering loonlasten januari		€ 2.400
1300: Promotie- en representatielasten		€ -
1300: Promotielasten (hoofdrekening)		€ -
1400: Verzekeringslasten	€ 1.100	€ 676
1400: Verzekeringslasten (hoofdrekening)	€ 1.100	€ 676
1500: Medewerkersbeleid	€ 400	€ 420
1500: Medewerkersbeleid (hoofdrekening)	€ 400	€ 420
1600: Proceslasten	€ 300	€ 709
1600: Proceslasten (hoofdrekening)	€ 300	€ 709
1700: Onvoorziene lasten	€ 1.000	€ -
1700: Onvoorziene lasten (hoofdrekening)	€ 1.000	€ -
Totaal lasten	€ 35.325	€ 37.901

Vergelijking baten	Begroting 2013	Resultaat 2013
2100: Subsidie Gemeente Nijmegen	€ 34.927	€ 31.250
2100: Subsidie Gemeente Nijmegen (hoofdrekening)	€ 34.927	€ 31.250
2200: Rentebaten	€ 285	€ 526
2200: Rentebaten (hoofdrekening)	€ 285	€ 526
2300: Vrijval reserveringen		€ -
2300: Vrijval reserveringen (hoofdrekening)		€ -
2301: Vrijval reservering vakantiegelden		€ -
2302: Vrijval reservering loonlasten januari		€ -
2303: Vrijval reservering huisvestingslasten		€ -
2400: Verzekeringsbaten		€ 1.413
2400: Verzekeringsbaten (hoofdrekening)		€ 1.413
2500: Giften	€ 100	€ 31
2500: Giften (hoofdrekening)	€ 100	€ 31
2600: Procesbaten		€ 546
2600: Procesbaten (hoofdrekening)		€ 546
2700: Onvoorziene baten		€ 14
2700: Onvoorziene baten (hoofdrekening)		€ 14
Totaal baten	€ 35.312	€ 33.780

Bijlage 3: toelichting op de jaarrekening

Lasten:

1100: Kantoor en overheadlasten

1101: Overhead: Kopiëren, aangetekend verzenden, kantoorartikelen, etcetera. Daarnaast is €2000,- gereserveerd voor de aanschaf van een desktop en de inrichting van het kantoor van de stichting.

1102: Huisvestingslasten: Sinds oktober 2013 huurt Huurteams een kantoor in Metterswane. De huur voor oktober tot en met december 2013 bedroeg €687,-.

1103: Reservering huisvestingslasten: Reservering gemaakt om in 2014 de huur van de kantoorruimte te kunnen bekostigen.

1104: Telecomlasten: Kosten voor de mobiele telefoon en tot april 2013 het internetabonnement van Huurteams.

1105: Reislasten: Reislasten buiten de arbeidscontracten van de medewerkers. Onder deze post worden vooral reislasten van vrijwilligers voor het bijwonen van zittingen bij de Huurcommissie.

1106: Banklasten: Transactiekosten ING bank.

1107: Boekhoudprogramma: Kosten voor de aanschaf van boekhoudprogramma Conscribo, en een abonnement hierop in de maanden juli 2013 tot en met juli 2014.

1108: Websitelasten: Kosten voor hosting en onderhoud van de website. Deze zijn hoger uitgevallen doordat aanpassingen zijn gemaakt in de server voor het nieuwe administratiesysteem.

1109: ICT-lasten: Kosten voor onderhoud en vervanging van ICT en de aanschaf van nieuwe softwarelicenties voor het nieuwe administratiesysteem dat een vrijwilliger op dit moment voor Huurteams Nijmegen ontwikkelt.

1200: Loonlasten

1201: Salarislasten: Netto salarislasten. Momenteel heeft Huurteams Nijmegen twee medewerkers in dienst in plaats van één, dit zorgt voor meer stabiliteit van de stichting. Vanwege langdurig ziekteverzuim van een van onze medewerkers vallen de loonlasten lager uit dan begroot.

1202: Belastinglasten: Afdracht loon- en sociale belastingen. Zie post 1201.

1204: Salarisadministratielasten: De salarisadministratie wordt bijgehouden door een bedrijf welke ons voorziet van loonstrookjes en loonaangiften.

1205: Reservering vakantiegeld: Gedurende het jaar bouwen medewerkers maandelijks vakantiegeld op. Dit wordt in mei wordt uitbetaald. Wanneer een arbeidscontract wordt beëindigd dan moet het opgebouwde vakantiegeld met het laatste salaris worden uitbetaald. Hiertoe wordt elke maand wordt een reservering gemaakt.

1206: Reservering loonlasten januari: Stichting Huurteams ontvangt haar subsidie van de gemeente Nijmegen voor 2014, pas eind januari of begin februari. Om onze medewerkers op tijd uit te kunnen betalen, is een reservering gemaakt.

1300: Promotielasten

1300: Promotielasten: (Be)drukken nieuw promotiemateriaal zoals visitekaartjes, briefpapier en flyers. Onder andere met het nieuwe kantoor dat Huurteams Nijmegen heeft betrokken in oktober 2013, moet promotiemateriaal zoals visitekaartjes en briefpapier vervangen worden. Door de constante wachtlijst die Huurteams Nijmegen heeft, heeft actieve promotie van de stichting nog steeds geen prioriteit. Doordat visitekaartjes geen prioriteit hadden, is de aanschaf hiervan vooruitgeschoven naar 2014.

1400: Verzekeringslasten

1400: Verzekeringskosten: De verzekeringslasten vallen lager uit dan verwacht nadat alle premies voor 2013 betaald waren.

1500: Medewerkersbeleid

1500: Medewerkersbeleid: Bindingsactiviteiten voor vrijwilligers en bedankjes en kerstgeschenken voor alle medewerkers en vrijwilligers.

1600: Proceslasten

1600: Proceslasten: Aangespannen zaken bij de huurcommissie die Huurteams Nijmegen verliest of voortijdig door mediation oplost en de leges niet meer terugkrijgt. Dit jaar heeft Huurteams Nijmegen een gevoegde zaak van 11 individuele zaken in een huis, waar de leges al van waren betaald, opgelost doormiddel van mediation. Hierdoor moest Huurteams Nijmegen begin 2013 al een verlies van €275,- op deze post boeken. Hiertoe is het verwachte bedrag naar boven bijgesteld.

1700: Onvoorziene lasten:

1700: Onvoorziene lasten: Er waren geen onvoorziene kosten in 2013.

Baten:

2100: Subsidie Gemeente Nijmegen

2100: Subsidie Gemeente Nijmegen: Voorschot is vastgesteld op €31.250,-.

2200: Rentebaten

2200: rentebaten: Rente over de spaarrekening. Doordat de rente van 2012 ook in 2013 is geboekt, zijn de inkomsten op deze post bijna dubbel zo hoog.

2300: Verzekeringsbaten

2300: verzekeringsbaten: Inkomsten indien een van de medewerkers (langdurig) ziek is. Dit jaar is een van onze medewerkers langdurig ziek geweest waardoor Huurteams Nijmegen €1.400,- uitgekeerd heeft. Op dit moment is er geen ziekteverzuim en verwacht Huurteams Nijmegen geen langdurig verzuim.

2500: Giften

2500: Giften: De giften zijn afgelopen jaren tegengevallen.

2600: Procesbaten

2600: Procesbaten: Baten voor Huurteams Nijmegen van gewonnen processen (bij de kantonrechter).

2700: Onvoorziene inkomsten

2600: Onvoorziene inkomsten: De teruggave van het internetabonnement is hieronder geboekt. Huurteams Nijmegen verwacht verder geen onvoorziene inkomsten.

Bijlage 4: beginbalans 2013

Activa

100: Vaste activa		€	-
101: Inventaris	€	-	
200: Vlottende activa		€	4.830
210: Voorraden	€	-	
220: Vorderingen	€	425	
221: Debiteuren	€	-	
222: Huurcommissie	€	425	
223: Voorschoten, borg en overige	€	-	
230: Vooruit betaald geld	€	69	
230: Vooruit betaald geld (hoofdrekening)	€	69	
240: Liquide middelen	€	4.337	
241: ING betaalrekening	€	233	
242: ING spaarrekening	€	4.104	
Totaal activa		€	4.830

Passiva

Eigen vermogen		€	4.175
300: Totaal reserveringen en schulden		€	656
310: Reserveringen	€	-	
311: Reservering vakantiegeld	€	-	
312: Reservering loonlasten januari	€	-	
313: Reservering kantoorlasten	€	-	
320: Schulden	€	656	
<u>Crediteuren 2012</u>	€	656	
330: Vooruitontvangen geld	€	-	
Totaal passiva		€	4.830

Bijlage 5: eindbalans 2013

Activa

100: Vaste activa		€	-
101: Inventaris	€	-	
200: Vlottende activa		€	8.185
210: Voorraden	€	-	
220: Vorderingen	€	1.238	
221: Debiteuren	€	648	
222: Huurcommissie	€	550	
223: Voorschoten, borg en overige	€	40	
230: Vooruit betaald geld	€	321	
230: Vooruit betaald geld (hoofdrekening)	€	321	
240: Liquide middelen	€	6.625	
241: ING betaalrekening	€	175	
242: ING spaarrekening	€	6.450	
Totaal activa		€	8.185

Passiva

Eigen vermogen		€	55
300: Totaal reserveringen en schulden		€	8.130
310: Reserveringen	€	6.564	
311: Reservering vakantiegeld	€	1.064	
312: Reservering loonlasten januari	€	2.400	
313: Reservering kantoorlasten	€	3.100	
320: Schulden	€	1.567	
<u>Crediteuren 2013</u>	€	1.567	
330: Vooruitontvangen geld	€	-	
Totaal passiva		€	8.185

Bijlage 6: begroting 2014

Vergelijking lasten	Begroting 2013	Resultaat 2013	Begroting 2014
Winst/verlies	€ 13-	€ 4.120-	€ 40
1100: Kantoor en overhead lasten	€ 2.525	€ 8.132	€ 4.560
1100: Kantoor en overhead lasten (hoofdrekening)	€ 2.250	€ -	€ -
1101: Overhead		€ 2.545	€ 400
1102: Huisvestingslasten		€ 687	€ 3.100
1103: Reservering huisvestingslasten		€ 3.100	€ -
1104: Telecomlasten		€ 303	€ 240
1105: Reislasten		€ 144	€ 200
1106: Bankkosten		€ 142	€ 120
1107: Boekhoudprogramma		€ 80	
1108: Websitelasten	€ 275	€ 421	
1109: ICT-lasten		€ 710	€ 500
1200: Loonlasten	€ 30.000	€ 27.965	€ 31.550
1200: Loonlasten (hoofdrekening)	€ 30.000	€ -	€ -
1201: Salarislasten		€ 18.581	€ 21.000
1202: Belastinglasten		€ 5.557	€ 7.300
1203: Reislasten			€ 750
1204: Salarisadministratielasten		€ 363	€ 500
1204: Reservering vakantiegeld		€ 1.064	€ 2.000
1205: Reservering loonlasten januari		€ 2.400	-
1300: Promotie- en representatielasten		€ -	€ 200
1300: Promotielasten (hoofdrekening)		€ -	€ 200
1400: Verzekeringslasten	€ 1.100	€ 676	€ 1.000
1400: Verzekeringslasten (hoofdrekening)	€ 1.100	€ 676	€ 1.000
1500: Medewerkersbeleid	€ 400	€ 420	€ 400
1500: Medewerkersbeleid (hoofdrekening)	€ 400	€ 420	€ 400
1600: Proceslasten	€ 300	€ 709	€ 400
1600: Proceslasten (hoofdrekening)	€ 300	€ 709	€ 400
1700: Onvoorziene lasten	€ 1.000	€ -	€ 1.000
1700: Onvoorziene lasten (hoofdrekening)	€ 1.000	€ -	€ 1.000
Totaal Lasten	€ 35.325	€ 37.901	€ 39.110

Vergelijking baten	Begroting 2013	Resultaat 2013	Begroting 2014
2100: Subsidie Gemeente Nijmegen	€ 34.927	€ 31.250	€ 31.250
2100: Subsidie Gemeente Nijmegen (hoofdrekening)	€ 34.927	€ 31.250	€ 31.250
2200: Rentebaten	€ 285	€ 526	€ 300
2200: Rentebaten(hoofdrekening)	€ 285	€ 526	€ 300
2300: Vrijval reserveringen		€ -	€ 7.500
2300: Vrijval reserveringen (hoofdrekening)		€ -	€ -
2301: Vrijval reservering vakantiegelden		€ -	€ 2.000
2302: Vrijval reservering loonlasten januari		€ -	€ 2.400
2303: Vrijval reservering huisvestingslasten		€ -	€ 3.100
2400: Verzekeringsbaten		€ 1.413	€ -
2400: Verzekeringsbaten (hoofdrekening)		€ 1.413	€ -
2500: Giften	€ 100	€ 31	€ 100
2500: Giften (hoofdrekening)	€ 100	€ 31	€ 100
2600: Procesbaten		€ 546	€ -
2600: Procesbaten (hoofdrekening)		€ 546	€ -
2700: Onvoorziene baten		€ 14	€ -
2700: Onvoorziene baten (hoofdrekening)		€ 14	€ -
Totaal Baten	€ 35.312	€ 33.780	€ 39.150

Bijlage 7: toelichting op de begroting 2014

Lasten:

1100: Kantoor en overheadlasten

1101: Overhead: Kopiëren, aangetekend verzenden, kantoorartikelen, et cetera.

1102: Huisvestingslasten: Sinds oktober 2013 huurt SHN een kantoor in Metterswane. De lasten voor het kantoor in 2014 zijn gereserveerd in 2013 zodat SHN over genoeg middelen beschikken om het kantoor te kunnen bekostigen.

1103: Reservering huisvestingslasten: Niet van toepassing.

1104: Telecomlasten: Kosten voor de mobiele telefoon van Huurteams, op dit moment €20,- per maand. Deze zullen in 2014 lager uitvallen doordat het draadloos internet abonnement is opgezegd.

1105: Reislasten: Reislasten buiten de arbeidsovereenkomsten van de medewerkers. Onder deze post worden vooral reislasten van vrijwilligers voor het bijwonen van zittingen bij de huurcommissie.

1106: Banklasten: Transactiekosten ING bank.

1109: ICT-lasten: Kosten voor onderhoud of vervanging van de ICT. Onder deze post vallen vanaf dit jaar ook de posten 1107: boekhoudprogramma en 1108: websitelasten.

1200: Loonlasten

1201: Salarislasten: Netto salarislasten. Huurteams Nijmegen zal blijven werken met een structuur met twee medewerkers om de stabiliteit van de stichting verder te verbeteren. Hierdoor vallen de salarislasten en belastinglasten hoger uit.

1202: Belastinglasten: Afdracht loon- en sociale belastingen. Zie post 1201.

1203: Belastinglasten: Reislasten binnen de arbeidsovereenkomsten.

1203: Salarisadministratielasten: De salarisadministratie wordt bijgehouden door een bedrijf welke Huurteams Nijmegen voorziet van loonstrookjes en loonaangiftes.

1204: Reservering vakantiegeld: Gedurende het jaar bouwen medewerkers vakantiegeld op, wat normaal in mei wordt uitbetaald. Wanneer een arbeidscontract wordt beëindigd dan moet het opgebouwde vakantiegeld met het laatste salaris worden uitbetaald. Hiertoe wordt elke maand een reservering gemaakt. Het bedrag in 2014 valt hoger uit dan 2013 omdat Huurteams Nijmegen sinds mei 2013 begonnen is met deze reservering.

1205: Reservering loonlasten januari: De subsidie komt aan het einde van januari of het begin van februari binnen. Om de medewerkers in januari tijd het loon op uit te kunnen betalen, is een reservering gemaakt.

1300: Promotielasten

1300: Promotielasten: (Be)drukken nieuw promotiemateriaal zoals visitekaartjes, briefpapier en flyers. Vanwege de constante wachtlijst die Huurteams Nijmegen heeft, heeft actieve promotie van de stichting nog steeds geen prioriteit. De kosten van 2014 zijn echter wel iets ruimer begroot dan de afgelopen twee jaar omdat kosten zullen worden gemaakt voor het promoten van vacatures (bestuursleden en vrijwilligers), bijvoorbeeld voor het plaatsen van een advertentie in De Brug en voor het opnieuw drukken van materialen waar ons adres op vermeld staat, die door de verhuizing moet worden gewijzigd.

1400: Verzekeringslasten

1400: Verzekeringslasten: Kosten verzuimverzekering voor onze medewerkers. Deze zullen iets hoger uitvallen hoger dan 2013 doordat SHN in 2014 twee medewerkers heeft.

1500: Medewerkersbeleid

1500: Medewerkersbeleid: Bindingsactiviteiten voor vrijwilligers, bedankjes. Scholing zoals (inwerk)trainingen, kerstpakketten, etcetera.

1600: Proceslasten

1600: Proceslasten: Gestarte procedures bij de huurcommissie die gestaakt wordt omdat er onderling overeenstemming wordt bereikt of waarvan SHN de zaakverliezen bij de huurcommissie. Leges worden dan niet terug betaald. Het beleid van Huurteams is altijd om eerst in gesprek te gaan met de huurder en verhuurder alvorens een procedure te starten, helaas behoort dit niet altijd tot de mogelijkheden.

1700: Onvoorziene lasten:

1700: Onvoorziene lasten: 2,5% van de begrootte uitgaven.

Baten:**2100: Subsidie Gemeente Nijmegen**

2100: Subsidie Gemeente Nijmegen: Voorschot is vastgesteld op €31.250,-.

2200: Rentbaten

2200: rentebaten: Rente over de spaarrekening.

2300: Verzekeringsbaten

2300: verzekeringsbaten: Inkomsten indien een van de medewerkers (langdurig) ziek is. SHN verwacht in 2014 geen geld uitgekeerd te krijgen.

2400: Vrijval reserveringen

2401: Vrijval reservering vakantiegelden: Vrijval van het maandelijks gereserveerde bedrag voor het vakantiegeld. Zie post 1204.

2402: Vrijval reservering loonlasten januari: Vrijval reservering om aan de betalingsverplichting van het salaris in januari 2014 te kunnen voldoen. Zie post 1205.

2403: Vrijval reservering huisvestingslasten: Vrijval van reservering gemaakt om in 2014 onze kantoorruimte te kunnen bekostigen.

2500: Giften

2500: Giften: De giften afgelopen jaren zijn tegen gevallen. Huurteams Nijmegen verwacht dat deze aankomend jaar niet zullen toenemen.

2600: Procesbaten

2600: Procesbaten: Baten voor Huurteams van gewonnen processen (bij de kantonrechter). Naar verwachting zullen in 2014 geen processen bij de kantonrechter aanhangig worden gemaakt.

2700: Onvoorziene inkomsten

2700: Onvoorziene inkomsten: Vorig jaar is hier de teruggave van het internetabonnement onder geboekt. Huurteams Nijmegen verwacht geen onvoorziene inkomsten.

Bijlage 8: casus huurverlaging

Hieronder volgt een geanonimiseerde beschrijving van een casus met betrekking tot een te hoge huurprijs die bij Huurteams Nijmegen gespeeld heeft. U krijgt door dit concrete voorbeeld inzicht in de soms complexe problematiek waar Huurteams Nijmegen mee te maken krijgt en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan.

Een huurder benaderde Huurteams Nijmegen via de website. Op basis van de door de huurder verstrekte informatie werd de zaak niet als spoedeisend ingeschat, waardoor de zaak op de wachtlijst is geplaatst. Toen de zaak bovenaan de wachtlijst stond, is een afspraak gemaakt voor een huisbezoek. Daarbij bleken meer dan tien huurders op hetzelfde adres te wonen. Allen betaalden een te hoge huurprijs.

Een flink aantal bewoners woonde bijna zes maanden op het huidige adres. Daarom is besloten om voor hen de procedure 'huurprijstoetsing bij de Huurcommissie' te starten. Dit heeft als voordeel voor de huurders dat zij bij eventuele winst het te veel betaalde bedrag aan huur vanaf de ingangsdatum van het contract kunnen terugkrijgen. Wanneer pas na die zes maanden een procedure bij de Huurcommissie zou worden gestart, krijgen zij slechts de te veel betaalde huur terug vanaf het startmoment van de procedure.

Huurteams Nijmegen heeft als beleid in alle gevallen de verhuurder op de hoogte stellen van het feit dat een procedure gestart is. Dit wordt gedaan om de relatie tussen huurder en verhuurder niet onder al te grote druk te plaatsen. Bovendien krijgt de verhuurder alsnog de kans om de kwestie op te lossen zonder de procedure bij de Huurcommissie te hoeven afronden.

In eerste instantie leek de verhuurder in dit geval niet geneigd tot een gesprek met de huurders. Dit uitte zich mede door intimidatie, waarbij verhuurder de huurders en hun ouders op onwenselijke wijze benaderde. Toen Huurteams Nijmegen de verhuurder wees op het feit dat de hij niet het recht heeft om huurders uit hun woning te zetten, veranderde zijn houding. Het beroep van huurders op hun wettelijke rechten is immers geen geldige grond voor het opzeggen van de huurovereenkomst.

Nadat de verhuurder was gewezen op de hoge legekosten die hij moest betalen wanneer de Huurcommissie uitspraak zou doen, bleek hij wel degelijk bereid tot het bereiken van een compromis. Onder leiding van Huurteams Nijmegen is een bemiddelend gesprek tussen huurders en verhuurder gevoerd. Naar aanleiding van het gesprek heeft de verhuurder besloten om de door Huurteams Nijmegen opgestelde puntentellingen en maximaal redelijke huurprijzen over te nemen. Uit eigener beweging deed hij voorstellen tot verrekening van de tot dan toe te veel betaalde huur, waarin alle huurders zich konden vinden.

Na schriftelijke bevestiging van deze voorstellen en akkoord van alle huurders zijn de procedures bij de Huurcommissie stopgezet, omdat het niet meer nodig was dat zij tot een uitspraak kwam in deze zaak.