

Huurteams  
Nijmegen

Plan van Aanpak 2019-2022

# Huurteams Nijmegen

*Koersvast, Leerzaam en Professioneel*

# Huurteams Nijmegen

## Inhoudsopgave

Ten geleide	3
Het succes van Stichting Huurteams Nijmegen	3
De ambities en doelstellingen	4
De ambitie	4
Doelstellingen	4
Huurbesparingen	5
Professionalisering	5
Kenniscentrum en leerschool	5
Voorkomen en bemiddelen	5
Uitbreiding werkzaamheden	6
Samenwerkingen	6
Clientèle	6
De middelen	6
Kantoor en voorzieningen	7
Kenniscentrum en leerschool	7
Promotie	7
Conclusie	7
Financieel beleid	8
Bijlage 1: Samenvatting begroting 2019-2022	9
Bijlage 2: begroting 2019-2022 per post	10
Bijlage 3: Toelichting op de begroting 2019-2022 per post	11

### **Bestuur:**

B.F.L. Titulaer  
B. Yücesan  
M.B. Heinemann  
C.M.A. Quint

### **Raad van Toezicht:**

P. Eymaal  
D.A. Mulder  
J.C. Bakker

## Ten geleide

Stichting Huurteams Nijmegen is in 2009 opgericht vanuit Studentenvakbond AKKU met als doel het ondersteunen en behartigen van de belangen van huurders van woningen in Nijmegen en omgeving, waarbij de stichting zich in elk geval, maar niet uitsluitend, richt op studerende huurders. Sinds de oprichting is de effectiviteit van Huurteams toegenomen en is onze clientèle steeds meer uit niet-studerenden gaan bestaan.

Het hiervoor beschreven doel verwezenlijkt Huurteams Nijmegen voornamelijk door het bijstaan van huurders bij conflicten met hun verhuurder aangaande de huurprijs, *all in*-prijzen en servicekosten en onderhoudsgebreken. Huurteams Nijmegen controleert de huurprijs aan de hand van het woningwaarderingssysteem. Daarnaast geeft Huurteams Nijmegen juridisch advies en informatie aan huurders. Door de ingewikkelde juridische materie is het voor huurders moeilijk om misstanden zelf aan te pakken. Huurteams Nijmegen staat hen daarom bij in onderhandelingen met en juridische procedures tegen de verhuurder.

## Het succes van Stichting Huurteams Nijmegen

De werkzaamheden van Huurteams Nijmegen worden grotendeels bekostigd door een subsidie van de gemeente Nijmegen. Deze is in de jaren sinds haar oprichting gestaag gegroeid, net als de stichting zelf. In de volgende tabel wordt de ontwikkeling van Huurteams door de jaren heen samengevat.

Jaar	Subsidie	Gerealiseerde besparing	Aantal geholpen huurders	Aantal klachten <sup>1</sup>
2009	€25.000	€72.749,16	113	113
2010	€25.000	€294.598,80	228	249
2011	€29.635	€218.492,28	329	380
2012	€31.250	€115.472,88	261	261
2013	€31.250	€188.686,08	312	312
2014	€31.250	€262.123,56	425	567
2015	€40.000	€213.523,54	432	540
2016	€40.000	€121.399,23	245	371
2017	€40.000	€720.462,97	488	756
<b>Totaal:</b>	<b>€ 293.385,00</b>	<b>€ 2.207.508,50</b>	<b>2833</b>	<b>3549</b>

De groei in zaken en besparingen is voornamelijk gerealiseerd door een uitbreiding van de mankracht van Huurteams in de afgelopen jaren. Sinds 2013 opereert de stichting met twee medewerkers die in totaal 0,95 fte vervullen. Deze medewerkers sturen een groep van ongeveer 10 vrijwilligers aan. Sinds 2017 kent de organisatiestructuur van Huurteams Nijmegen daarnaast een onbezoldigde Raad van Toezicht.

Deze groei van de organisatie was niet alleen nodig voor het uitvoeren van de groeiende vraag naar haar werkzaamheden, maar ook voor het uitbreiden van haar werkzaamheden. Huurteams heeft daarbij in de afgelopen jaren geconstateerd dat huurzaken complexer worden, en dat huurders op meerdere manieren bijstand verlangen. Het is de

<sup>1</sup> Er wordt van een klacht gesproken wanneer een huurder bij Huurteams bezwaar maakt over een probleem rondom zijn huur- of woonsituatie.

stichting in de afgelopen subsidieperiode gelukt om zich met deze uitdaging te meten. Voor de subsidieperiode 2015-2018 heeft Huurteams een besparing van een miljoen euro als doel gesteld en dit is al ruimschoots gehaald met een totale besparing van **€1.054.877,83** aan het eind van 2017. De stichting merkt dat er toenemende vraag is naar haar werkzaamheden en om daaraan te voldoen vereist de stichting meer capaciteit. Zeker indachtig het feit dat Huurteams Nijmegen weinig tot geen promotie heeft gemaakt, omdat de stichting het ook zonder actieve promotie onverminderd druk heeft gehad.

Ten behoeve van de toekomstvisie van de organisatie organiseerde Huurteams Nijmegen in november 2017 een bijeenkomst voor vrijwilligers, gemeenteraadsleden en betrokkenen. Dit plan van aanpak is deels gebaseerd op de uitkomsten van die bijeenkomst en op gesprekken met betrokkenen in de maanden daarna.

## De ambities en doelstellingen

In dit Plan van Aanpak 2019-2022 kunt u lezen hoe Huurteams Nijmegen de toekomst tegemoet gaat treden. Als centrale doelen neemt de stichting voor om **2000** huurders bij te staan en een huurbesparing van **€1.500.000,-** te realiseren. Er worden meer en uitgebreidere werkzaamheden ontplooid om de Nijmeegse huurders beter te kunnen helpen. Om dit doel te behalen, zal de stichting qua personeel groeien naar 1,4 fte. Tevens wordt de interne organisatie onder de loep genomen om in de komende vier jaar efficiënter en effectiever te worden. Het plan van aanpak bouwt voort op die zaken waarin de stichting succesvol is gebleken de afgelopen jaren. Omdat het plan van aanpak op de komende vier jaren ziet, kunnen de plannen te zijner tijd door tijdsgeest of voortschrijdend inzicht worden bijgeschaafd.

### De ambitie

Stichting Huurteams Nijmegen heeft de afgelopen periode een grote groei in de hoeveelheid besparingen geboekt, maar merkt dat ondanks de continue groei van de stichting er voldoende vraag blijft voor haar werkzaamheden. Nog steeds komt het voor dat de stichting genoodzaakt is gebruik te maken van wachtlijsten.

Huurteams Nijmegen wilt toe naar een situatie waarbij iedere cliënt met een verzoek om rechtsbijstand op het gebied van huurrecht kan worden bijgestaan. Dit brengt Huurteams Nijmegen ertoe voor de periode 2019-2022 tot doel te willen stellen om **€1.500.000,-** te besparen bij de Nijmeegse bevolking en om **2000** huurders bij te staan.

Daarbij wil Huurteams Nijmegen haar rol als juridisch kenniscentrum en leerschool verstevigen. Om een integraal deel te worden van het juridische landschap van de gemeente Nijmegen zal de stichting samenwerkingen aangaan met strategische partners uit het werkveld, zoals de Gemeente Nijmegen, de Brandweer en het lokale juridische netwerk. Daarnaast zal zij inzetten op scholing en professionalisering.

### Doelstellingen

Huurteams Nijmegen zet zich in voor de belangen van Nijmeegse huurders. De primaire werkzaamheden van de stichting bestaan uit zaken die voor de Huurcommissie gebracht kunnen worden. Daarnaast bezigt de stichting zich ook met juridisch advies en kanton- en incassozaken. Huurteams spant zich in om in zoveel mogelijk zaken tot een conclusie te komen. Deze praktijk heeft zich in de afgelopen jaren uitbetaald in steeds hogere aantallen gewonnen zaken. Huurteams Nijmegen wordt door steeds meer mensen gevonden en richt zich dus ook steeds meer op alle Nijmegenaren.

In de nieuwe subsidieperiode blijft Huurteams Nijmegen zich voornamelijk richten op de primaire werkzaamheden. De stichting ziet het als haar doel om alle verzoeken tot juridische

bijstand op deze gebieden te honoreren en daarvoor zo min mogelijk gebruik te moeten maken van wachtlijsten.

## *Huurbesparingen*

Over het algemeen staat Huurteams Nijmegen huurders bij die te veel huur betalen, ofwel aan kale huur of in andere zaken als servicekosten. Dit zal ook in de periode 2019-2022 het geval zijn. Deze werkzaamheden besparen de huurder dus vaak geld. In de periode 2015-2017 lukte het de stichting al om de Nijmeegse huurder €1.054.877,83 te besparen. Huurteams Nijmegen stelt zich voor de periode 2019-2022 dan ook als doel om **€1.500.000,-** te besparen bij de Nijmeegse huurders. Daarbij wordt verwacht dat de besparing de eerste jaren lager zal liggen, omdat de uitbreiding van het personeels- en vrijwilligersbestand van de stichting enige tijd zal vergen.

Jaar	Besparing	Huurders
2019	€325.000	400
2020	€375.000	500
2021	€400.000	600
2022	€400.000	600
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.500.000,00</b>	<b>2000</b>

## *Professionalisering*

Huurteams Nijmegen is van studentenorganisatie gegroeid naar een professionele organisatie. Op de gebieden van ICT, aansturing van de juridisch adviseurs en gebruiksvriendelijkheid richting cliënten lopen de systemen die de stichting hanteert soms nog achter. De stichting voorziet dan ook dat voor een grotere hoeveelheid zaken deze systemen ontoereikend zullen blijken en dat de administratieve verplichtingen van de stichting te voldoen. In de subsidieperiode 2019-2022 zal Huurteams Nijmegen zich inzetten om deze te verbeteren en te optimaliseren om een zo goed mogelijke dienstverlening te garanderen.

## *Kenniscentrum en leerschool*

Huurteams Nijmegen heeft in de afgelopen vier jaar een rol als kenniscentrum en leerschool ingenomen. Binnen de stichting bestaat een uitgebreide en gespecialiseerde kennis over het huurrecht. Huurteams zal in de periode daarom inzetten om die rollen te verstevigen. Als kenniscentrum zal Huurteams Nijmegen zich inzetten om haar positie binnen het Nijmeegse juridische netwerk te verstevigen en inzetten op het actief delen van kennis tussen huurteams in Nederland. Huurteams Nijmegen zal verder inzetten op haar rol als leerschool voor stagiairs, vrijwilligers en personeel. Aan de ene kant helpt dit om een professionele en kwalitatief goede dienstverlening te verzekeren en aan de andere kant draagt Huurteams Nijmegen hierdoor bij aan het opleiden van goede en gedreven juristen binnen Nijmegen.

## *Voorkomen en bemiddelen*

Voor Huurteams Nijmegen blijft het belangrijk om te streven tot uitkomsten die door bemiddeling tot stand zijn gekomen. Om de duurrelatie tussen huurder en verhuurder die inherent is aan een huurrelatie goed te houden heeft de minnelijke weg de voorkeur. Wanneer een goede uitkomst voor de huurder kan worden bereikt, waarbij conflict met de verhuurder wordt vermeden, is dit in het belang van het verdere woongenot van de huurder. Door voorlichting en cursussen aan verhuurders aan te bieden zal Huurteams Nijmegen zich blijven inzetten voor het stimuleren van goed verhuurderschap. Deze voorlichting heeft onder andere als doel om verhuurders bekend te maken met de relevante huurwet- en regelgeving zodat toekomstige geschillen voorkomen kunnen worden. Bij deze voorlichting zal, met het oog op

de nieuwe gemeentelijke wetgeving, ook specifiek aandacht worden besteed aan de omzettingsvergunningen voor kamers ter voorkoming van illegale huursituaties.

## *Uitbreiding werkzaamheden*

De primaire werkzaamheden van Huurteams blijven ook in 2019-2022 het belangrijkste. Om die echter te ondersteunen, zal Huurteams ook extra werkzaamheden ontplooiën om Nijmeegse huurders nog beter van dienst te zijn. Zo zal Huurteams extra inzetten op de incasso- en kantonzaken die zij uitvoert, zodat huurders hun besparingen uit de Huurcommissieprocedures ook daadwerkelijk te gelde kunnen maken.

Een ander onderwerp dat speelt binnen de Nijmeegse huurmarkt is het oplossen van illegale verhuur. Het is nog niet helemaal duidelijk wat voor gevolgen dit gaat hebben voor Nijmeegse huurders. Huurteams Nijmegen zal zich inzetten om huurders die hier mee te maken hebben bij te staan en zal de specifieke kennis die nodig is op dit gebied van huurrecht bijbrengen bij haar medewerkers en vrijwilligers.

## *Samenwerkingen*

Huurteams Nijmegen zal een centrale schakel worden in het juridische landschap van de gemeente Nijmegen. Om dat te worden zal zij samenwerking aangaan met partners op dit gebied. Huurteams zal onder andere meer contact zoeken met advocatenkantoren en de juridische faculteiten van de Radboud Universiteit en de Hogeschool Arnhem en Nijmegen. Hiermee wil Huurteams samenwerken om mensen goed door te kunnen verwijzen wanneer de klachten van cliënten buiten het werkveld van de stichting liggen. Daarbij zal de rol als kenniscentrum versterkt worden door betrekkingen aan te gaan met de juridische faculteiten.

Daarnaast zal Huurteams Nijmegen inzetten om haar samenwerking met de gemeente Nijmegen verder te versterken. Er zal bijvoorbeeld worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is om huurders bij een verhuisbeweging gezamenlijk met de gemeente aan te schrijven. Hierin zullen de nieuwe huurders geïnformeerd worden over de huurprijbsbescherming die zij genieten en de mogelijkheid om zich bij te laten staan door Huurteams Nijmegen. Tevens zal Huurteams Nijmegen samen met de gemeente aan de slag gaan om te kijken op welke wijze uitvoering aan de motie 'Ranking de Verhuurders' kan worden gegeven.

## *Clientèle*

Huurteams Nijmegen is er voor alle huurders in Nijmegen. In totaal gaat de stichting in de periode 2019-2022 **2000** van deze huurders bijstaan. Conform het verzoek van de gemeente Nijmegen zal Huurteams Nijmegen de monitoring van de verhouding tussen studenten en niet-studenten ook in de komende periode voortzetten.

## **De middelen**

Om meer Nijmeegse huurders te kunnen bijstaan en haar professionaliteit te versterken zal Huurteams Nijmegen de volgende middelen inzetten. Hiervoor is een gemeentelijke subsidie van **€60.000,-** noodzakelijk. Deze middelen laat zich uitsplitsen in vier facetten: (i) het personeelsbestand, (ii) het kantoor en professionalisering, (iii) het kenniscentrum en (iv) promotie.

## *Personeelsbestand*

Om meer zaken op te nemen en meer Nijmeegse huurders bij te kunnen staan gaat Huurteams Nijmegen haar personeelsbestand uitbreiden van 0,9 naar 1,4 fte. Dit brengt een hoop

# Huurteams Nijmegen

mogelijkheden voor de stichting mee. Zo kunnen de takenpakketten van werknemers beter worden gespecialiseerd en kan Huurteams alle dagen van de werkweek open zijn voor Nijmeegse huurders. Hierdoor kunnen ook meer vrijwilligers begeleid worden en kan meer werk worden verzet.

## *Kantoor en voorzieningen*

Om het uitgebreide personeels- en vrijwilligersbestand te kunnen voorzien van een werkplek, zal een groter kantoor worden gezocht. Deze moet onder andere de mogelijkheid bieden om vertrouwelijke gesprekken met cliënten en verhuurders te hebben en voldoende vaste en flexwerkplekken bieden aan de medewerkers en vrijwilligers. Daarnaast moeten de kantoor- en ICT-voorzieningen genoeg geprofessionaliseerd worden om de groei van Huurteams Nijmegen in goede banen te kunnen leiden.

## *Kenniscentrum en leerschool*

In de komende periode gaat Huurteams Nijmegen erop inzetten dat zij de rol van kenniscentrum nog beter kan vervullen door actief het contact met rechtswinkels en het juridisch loket binnen Nijmegen te onderhouden en ook actief kennisuitwisseling met Huurteams in andere steden te ondernemen.

De kennis die Huurteams Nijmegen bezit, zal ook actief worden overgedragen. Dit zal gebeuren door actief stagiairs van de Hogeschool Arnhem en Nijmegen en de Radboud Universiteit aan te trekken en te begeleiden. Daarnaast ontwikkelt Huurteams in de komende periode een arrangement aan verdiepende trainingen, cursussen en masterclasses, zodat de kennisgraad en de vaardigheden van het personeel en de vrijwilligers van Huurteams Nijmegen van een hoog en kwalitatief sterk peil is. Hierdoor zal Huurteams Nijmegen haar rol als leerschool van beginnende juristen uitdiepen en versterken.

## *Promotie*

Om een duurzame groei te faciliteren, zal Huurteams Nijmegen ook weer meer gaan investeren in promotie. Daarbij moet gedacht worden aan bredere en voorlichtende promotie, indien er ruimte is om meer huurders bij te staan. Verder zal er ook gewerkt worden aan gerichtere promotie, via Stedelijke Informatiepunten, Social Media en via gerichte berichten aan verhuizende verhuurders. Leidend hierbij zijn de *best practices* van andere huurteams. Hierbij zal Huurteams ook onderzoeken in welke delen van de stad Huurteams Nijmegen nog gemist wordt en waar dus extra ingezet moet worden op promotie.

## **Conclusie**

Met dit Plan van Aanpak gaat Huurteams Nijmegen een vruchtbare periode tegemoet waarin zij meer kan betekenen voor Nijmeegse huurders, professioneler wordt, betere betrekkingen aangaat met de juridische infrastructuur van Nijmegen en haar rol als leerschool en kenniscentrum verder uitbouwt. Als centraal doel zal de stichting in deze vier jaar **€1.500.000,-** besparen bij **2000** Nijmeegse huurders. Hiervoor zal zij haar personeelsbestand uitbreiden, meer vrijwilligers opleiden en inzetten en een groter kantoor betrekken. Dit alles zal de stichting doen met een jaarlijkse gemeentelijke subsidie van **€60.000,-**.

## Financieel beleid

Om de komende vier jaar haar werkzaamheden te kunnen verrichten en uit te breiden zal Huurteams Nijmegen een bijdrage van de gemeente Nijmegen van **€60.000,-** per jaar ontvangen. Daardoor kan Huurteams Nijmegen met drie werknemers en een team van vrijwilligers huurders blijven ondersteunen. In periode 2019-2022 zal Huurteams Nijmegen **2.000** huurders bijstaan en daarmee de Nijmeegse huurder **€1.500.000,-** besparen.

## Professionalisering organisatie

Om 2000 huurders bij te staan is een uitbreiding van het personeelsbestand noodzakelijk. Om het uitgebreide personeels- en vrijwilligersbestand te kunnen voorzien van een werkplek zal een groter kantoor gezocht worden. Aan deze uitbreiding zijn de hoogste investeringen verbonden, gezien personeels- en huisvestingslasten voor Huurteams Nijmegen de hoogste lasten zijn.

De primaire werkzaamheden van Huurteams Nijmegen – cliënten bijstaan bij huurgeschillen die bij de Huurcommissie aanhangelijk kunnen worden gemaakt – zullen in de periode 2019-2022 centraal blijven staan. Daarnaast zal de stichting extra inzetten op de incasso- en rechtszaken waar niet door andere partijen kan worden voldaan omdat de stichting merkt dat hier veel vraag naar is onder haar cliënten. De incasso- en rechtszaken kunnen resulteren in significante financiële impulsen voor Huurteams Nijmegen, maar zijn tegelijkertijd minder voorspelbaar en dragen daarmee meer risico. Daarom wordt hier conservatief op begroot om de financiële stabiliteit van de stichting te waarborgen.

Binnen Huurteams Nijmegen bestaat een uitgebreide en gespecialiseerde kennis over het huurrecht. Deze kennis wordt onder andere ingezet om haar rol als leerschool te vervullen voor stagiairs, vrijwilligers en personeel. Huurteams zal in de komende periode daarom inzetten om de rol als leerschool en kenniscentrum te verstevigen. Om werknemers en vrijwilligers van de stichting te kunnen voorzien van (bij)scholing en training wordt jaarlijks een bedrag van €1000,- begroot.

## Professionalisering financiële administratie.

Huurteams Nijmegen vindt het belangrijk dat de financiële positie van de stichting gezond blijft en dat zij bestand is tegen eventuele tegenslagen. Gezien Huurteams Nijmegen voor het voeren van incasso- en rechtszaken btw-plichtig is, zullen de reserveringen (met uitzondering van de vakantiegelden) worden uit gefaseerd in de periode 2019-2022.

Daarnaast zal de financiële administratie enkele veranderingen ondergaan, waarbij het doorvoeren van een volledige btw-administratie momenteel voorop staat. Om dit proces voor nu en in de toekomst goed te laten verlopen, zal hiervoor expertise van buitenaf worden ingeschakeld. Tevens zullen de medewerkers worden geschoold in het bijhouden van de financiële administratie.

Hierna vindt u de samengevatte begroting 2019-2022 (**bijlage 1**), de begroting 2019-2022 per post, per jaar (**bijlage 2**) en een toelichting bij de begroting (**bijlage 3**).



## Bijlage 1: Samenvatting begroting 2019-2022

Samenvatting begroting 2019-2023 Huurteams Nijmegen			
Vergelijking lasten		2019 - 2022 begr.	
<b>Winst/verlies</b>		<b>€ 10-</b>	
1100: Kantoor- en overheadlasten	€	38.110	
1200: Loonlasten	€	196.300	
1300: Promotie- en representatielasten	€	1.000	
1400: Verzekeringslasten	€	8.000	
1500: Bedrijfsvoering	€	7.400	
1600: Proceslasten	€	5.200	
1700: Onvoorziene lasten	€	2.400	
<b>Totaal Lasten</b>	<b>€</b>	<b>276.010</b>	
Vergelijking baten		2019 - 2022 begr.	
2100: Overheadbaten	€	500	
2200: Subsidie Gemeente Nijmegen	€	240.000	
2300: Vrijval reserveringen	€	8.900	
2400: Verzekeringsbaten	€	-	
2500: Rentebaten	€	400	
2600: Procesbaten	€	25.200	
2700: Donaties	€	600	
2800: Onvoorziene baten	€	400	
<b>Totaal Baten</b>	<b>€</b>	<b>276.000</b>	

## Bijlage 2: begroting 2019-2022 per post

### Begroting per post 2019-2022 Huurteams Nijmegen

Vergelijking lasten	2019 begr.	2020 begr.	2021 begr.	2022 begr.	Vergelijking baten	2019 begr.	2020 begr.	2021 begr.	2022 begr.
<b>Winst/verlies</b>	<b>€ 405</b>	<b>€ 95-</b>	<b>€ 225-</b>	<b>€ 95-</b>					
<b>1100: Kantoor- en overheadlasten</b>	<b>€ 9.450</b>	<b>€ 9.450</b>	<b>€ 9.540</b>	<b>€ 9.670</b>	<b>2100: Overheadbaten</b>	<b>€ 125</b>	<b>€ 125</b>	<b>€ 125</b>	<b>€ 125</b>
1110: Overhead	€ 2.200	€ 2.200	€ 2.200	€ 2.200	2110: Privéprinten en -portobaten	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125
1111: Reprlasten	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900					
1112: Portolasten	€ 200	€ 200	€ 200	€ 200					
1113: Cateringlasten	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100					
1114: Kantoorartikelen lasten	€ 200	€ 200	€ 200	€ 200					
1115: Kantoorinrichting lasten	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100					
1116: Overige overheadlasten	€ 700	€ 700	€ 700	€ 700					
1120: Huisvestingslasten	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500					
1130: Telecomlasten	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300					
1140: Reislasten	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300					
1150: Banklasten	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300					
1160: ICT-lasten	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450					
1161: Software	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300					
1163: Website en intranet	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150					
1170: Reservering vervanging inventaris & ICT	€ 350	€ 350	€ 240	€ 170					
1180: Afschrijving inventaris & ICT	€ 1.050	€ 1.050	€ 1.250	€ 1.450					
					2200: Subsidie Gemeente Nijmegen	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
1200: Loonlasten	€ 48.800	€ 49.300	€ 49.200	€ 49.000	2200: Subsidie Gemeente Nijmegen (hoofdrekening)	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
1210: Salarislasten	€ 27.900	€ 28.000	€ 27.900	€ 27.800					
1220: Belastinglasten	€ 15.100	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.200					
1230: Reislasten	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750					
1240: Salarisadministratielasten	€ 350	€ 350	€ 350	€ 350					
1250: Vakantiegelden	€ 1.600	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800					
1260: Reservering vakantiegeld	€ 3.100	€ 3.100	€ 3.100	€ 3.100					
1300: Promotie- en representatielasten	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	2300: Vrijval reserveringen	€ 2.280	€ 2.280	€ 2.140	€ 2.200
1300: Promotielasten (hoofdrekening)	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	2310: Vrijval reservering vakantiegelden	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
					2340: Vrijval reservering inventaris & ICT	€ 280	€ 280	€ 140	€ 200
1400: Verzekeringslasten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	2400: Verzekeringsbaten	€ -	€ -	€ -	€ -
1400: Verzekeringlasten (hoofdrekening)	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	2400: Verzekeringsbaten(hoofdrekening)	€ -	€ -	€ -	€ -
1500: Bedrijfsvoering	€ 1.850	€ 1.850	€ 1.850	€ 1.850	2500: Rentebaten	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
1510: Medewerkersbeleid	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	2500: Rentebaten(hoofdrekening)	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
1520: Scholing & training	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600					
1530: Bestuurs- en toezichtlasten	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500					
1600: Proceslasten	€ 1.300	€ 1.300	€ 1.300	€ 1.300	2600: Procesbaten	€ 6.300	€ 6.300	€ 6.300	€ 6.300
1610: Proceslasten Huurcommissie	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	2610: Procesbaten Huurcommissie	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
1620: Proceslasten incasso- en rechtzaken	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800	2620: Procesbaten incasso- en rechtzaken	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800
					2621: Vrijval voorschotten incasso- en rechtzaken	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800
1700: Onvoorzien lasten	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	2622: Honorarium uit incassozaken	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
1700: Onvoorzien lasten (hoofdrekening)	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	2700: Donaties	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150
					2700: Donaties (hoofdrekening)	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150
Totaal Lasten	€ 68.650	€ 69.150	€ 69.140	€ 69.070	2800: Onvoorzien baten	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
					2800: Onvoorzien baten (hoofdrekening)	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
					Totaal Baten	€ 69.055	€ 69.055	€ 68.915	€ 68.975

## Bijlage 3: Toelichting op de begroting 2019-2022 per post

### Lasten

#### 1100: Kantoor- en overheadlasten

**1110: Overhead:** kopiëren, printen, kantoorartikelen, portokosten etc. Door het grotere aantal zaken verwacht Huurteams Nijmegen hier hogere kosten.

**1120: Huisvestingslasten:** Huurteams Nijmegen is per 1 september 2014 ingetrokken in het Universitair Bedrijven Centrum. De lasten voor de huur van het kantoor (27 m<sup>2</sup>) bedragen €3.400,- per jaar. Wij verwachten in 2020 te gaan verhuizen naar een groter kantoor, circa 50m<sup>2</sup>.

**1130: Telecomlasten:** Kosten voor de telefonie van Huurteams Nijmegen. In het kader van professionalisering zullen we ten minste één extra toestel installeren op kantoor. Op deze wijze kunnen de medewerkers onafhankelijk van elkaar telefoneren.

**1140: Reislasten:** reislasten buiten de arbeidscontracten van de medewerkers. Onder deze post vallen reislasten van vrijwilligers voor het bijwonen van zittingen bij de Huurcommissie.

**1150: Banklasten:** transactiekosten en kosten ten behoeve van de rekening.

**1160: ICT-lasten:** lasten voor aanschaf, onderhoud of vervanging van soft- en hardware. Tevens vallen de lasten voor het boekhoudprogramma en de lasten voor onderhoud en hosting van de website onder deze post. Vanaf 2019 hebben we extra voor de extra werkplek voor de nieuwe medewerker. In de komende jaren zal ook veel van de ICT zijn afgeschreven en toe zijn aan vervanging.

**1170: Reservering vervanging inventaris & ICT:** reservering ten behoeve van vervanging van inventaris en ICT-software en -hardware. Deze post wordt op basis van het huidige inventaris uitgefaseerd.

**1180: Afschrijving inventaris & ICT:** Post ten behoeve van afschrijving van inventaris en ICT-software en -hardware. Nieuwe inventaris wordt sinds 2018 afgeschreven om fiscale redenen.

#### 1200: Loonlasten

**1201: Salarislasten:** netto salarislasten. Huurteams Nijmegen wil de komende vier jaar gaan werken met een structuur van drie medewerkers. Vanaf 2019 zijn extra lasten begroot in verband met eventuele urenvermeerdering en/of mogelijke salarisverhoging.

**1202: Belastinglasten:** afdracht van loon- en sociale belastingen. Zie post 1201.

**1203: Reislasten:** reislasten die zijn opgenomen in de arbeidsovereenkomsten.

**1204: Salarisadministratielasten:** salarisadministratie wordt bijgehouden door een externe partij welke ons voorziet van loonstroken en loonaangiften.

**1205: Vakantiegelden:** de vakantiegelden zijn conform de wet gelijk aan 8% van het nettoloon.

**1206: Reservering vakantiegeld:** gedurende het jaar bouwen medewerkers vakantiegeld op dat in mei wordt uitbetaald. Wanneer een arbeidsovereenkomst wordt beëindigd dan moet het opgebouwde vakantiegeld met het laatste salaris worden uitbetaald. Hiertoe wordt elke maand een reservering gemaakt. Hierbij worden ook de bijkomende belastinglasten gereserveerd.

#### 1300: Promotielasten

**1300: Promotielasten:** (be)drukken nieuw promotiemateriaal zoals visitekaartjes, posters en flyers. Door stijgende capaciteit willen we in de toekomst meer promotie gaan maken.

## 1400: Verzekeringslasten

**1400: Verzekeringslasten:** kosten verzuimverzekering in geval van (langdurige) ziekte van medewerkers. Voor de begroting is gerekend met een premie van 3,89% van het nettosalaris en vakantiegelden. Tevens is begroot voor het afsluiten van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

## 1500: Bedrijfsvoering

**1510: Medewerkersbeleid:** bindingsactiviteiten voor vrijwilligers en bedankjes. kerstpakketten, etc.

**1520: Scholing & training:** budget voor scholings- en trainingsactiviteiten voor vrijwilligers en medewerkers. Dit budget voorziet voornamelijk middelen voor trainingen en scholingsactiviteiten door externen. Het doorzetten van de incassoprocedures heeft als gevolg dat we meer medewerkers gaan opleiden voor het uitvoeren van deze activiteiten. Daarnaast willen we meer trainingen laten geven om de juridische kennis op peil te houden en de werkzaamheden bij SHN aantrekkelijk te maken.

**1530: Bestuurs- en toezichtlasten:** budget voor reislasten, trainingsactiviteiten en bedankjes van bestuur en Raad van Toezicht. Door de toenemende verantwoordelijkheid verwachten we meer kosten voor het bestuur en de Raad van Toezicht.

## 1600: Proceslasten

**1610: Proceslasten:** gestarte procedures bij de Huurcommissie die worden ingetrokken omdat is geschikt of waarvan de zaak is verloren. Restitutie van leges vindt in deze gevallen niet plaats. Onze serviceovereenkomst geeft sinds juli 2015 de mogelijkheid om verloren leges in rekening te brengen bij de cliënt. Ook in de periode 2019-2022 zullen de verloren in rekening worden gebracht bij de cliënt waardoor SHN hiervoor geen lasten heeft hoeven te dragen. De betalingen van cliënten vindt u terug op post 2610.

**1620: Proceslasten:** Bij incasso- en rechtszaken dragen de cliënten het volledige procesrisico en betalen aan SHN een voorschot voordat de zaak in behandeling wordt genomen. De proceslasten op deze post worden bekostigd vanuit het voorschot van de cliënt die aan de andere kant van de winst- en verliesrekening (post 2621) tegelijkertijd vrijvallen. Zie ook posten 2621 en 2622.

## 1700: Onvoorziene lasten:

**1700: Onvoorziene lasten:** Deze post dient dekkend te zijn voor onvoorziene lasten. Door de toename van de omzet stijgt het risico van SHN. Gezien het feit we in het verleden relatief weinig gebruik hebben hoeven maken van deze post, wordt deze conservatief begroot.

## Baten

### 2100: Overheadbaten

**2110: Privé printen en portobaten:** baten uit privégebruik van de print-, post en fax faciliteiten van de stichting. Van deze faciliteiten wordt soms gemakshalve gebruik gemaakt. De organisatie staat dit toe zolang die coulant budgetneutraal kan worden gerealiseerd. De opbrengsten hiervoor zijn daardoor ook moeilijk te voorspellen.

### 2200: Subsidie Gemeente Nijmegen

**2200: Subsidie Gemeente Nijmegen:** de subsidie van de Gemeente Nijmegen is begroot op €60.000,- per jaar.

# Huurteams Nijmegen

## 2300: Vrijval reserveringen

**2310: Vrijval reservering vakantiegelden:** vrijval van het maandelijks gereserveerde bedrag voor het vakantiegeld. Zie post 1206.

**2340: Vrijval reservering inventaris & ICT:** vrijval van reservering ten behoeve van vervanging van inventaris en ICT-software en -hardware. Deze reservering zal vrijvallen conform de gestelde datum per product, hierdoor bestaan enkel verschillen tussen de boekjaren.

## 2400: Verzekeringsbaten

**2400: verzekeringsbaten:** op deze post worden geen inkomsten verwacht.

## 2500: Rentebaten

**2200: Rentebaten:** rente over de spaarrekening.

## 2600: Procesbaten

**2610: Procesbaten Huurcommissie:** baten voor te voeren zaken bij de Huurcommissie. Het betreft de betaling van leges, en facturen.

**2620: Procesbaten Incasso en rechtszaken:** de baten uit incasso- en rechtszaken voor Huurteams Nijmegen. Huurteams Nijmegen ontvangt te allen tijde een minimum van €100,- aan een incasso- of rechtszaak. Bij het bijstaan van een cliënt wordt een tarief van €100,- gehanteerd om de kosten van de stichting te compenseren. Daarnaast heeft Huurteams Nijmegen bij zowel incasso- als rechtszaken aanspraak op procesbaten die de wederpartij moet voldoen (zoals salaris gemachtigde, incassokosten en nakosten). Bij incassozaken hanteert Huurteams Nijmegen een tarief van 15% over de geïnde vordering om de kosten van de stichting te dekken. Zie ook posten 1620 en 2622.

## 2700: Donaties

**2500: Donaties:** vrijwillige giften van cliënten.

## 2800: Onvoorziene inkomsten

**2600: Onvoorziene inkomsten:** inkomsten die niet voorzien kunnen worden bij het opstellen van de begroting. Afgelopen jaren hebben deze inkomsten vaker plaatsgevonden, waardoor hier nu ook een bedrag voor is in begroot.