

# Jaarverslag Huurteam Hilversum 2019



## Inleiding

Hoewel politiek langzaam het besef lijkt te dagen dat de veranderingen in de volkshuisvesting, die de afgelopen tien jaar zijn doorgevoerd, desastreus uitpakken, verandert er vooralsnog weinig en hebben we als Huurteam dagelijks te maken met de gevolgen voor huurders.

Door de inkrimping van het aantal sociale huurwoningen en de ingestorte bouwproductie moeten steeds meer mensen om steeds minder en steeds duurdere woningen in de huurmarkt concurreren. Wil je als starter op korte termijn een huurwoning, dan ben je aangewezen op de particuliere huurmarkt. En daar zitten de geldwolven al klaar om met veel te hoge huren, bemiddelingskosten en allerlei dure extraatjes de huurders, die geen kant op kunnen, het geld uit de zakken te trekken.

Bij woningcorporaties is de wil wel aanwezig om zo veel en zo goed mogelijk mensen te huisvesten maar hun budgetten worden steeds krappere en daarmee de ruimte om bewoners ter wille te zijn. Dat merken we aan de ruimte die bewoners krijgen om mee te praten over, bijvoorbeeld, duurzaamheidsplannen en de mate waarin het contact met huurders steeds verder wordt geminimaliseerd.

Kortom: huurder zijn is steeds minder een feestje en het kost het Huurteam ook steeds meer moeite om voor huurders nog ruimte voor verbetering te realiseren. Desalniettemin hebben we ook afgelopen jaren nog flink wat succesjes kunnen boeken voor huurders.

In dit jaarverslag vindt u de algemene cijfers met daarnaast een paar verhalen over waar we in de praktijk tegen aan lopen.

## Algemeen

In 2019 hebben wij aan 150 zaken gewerkt. In 2018 waren het er 160. Daarbij wordt opgemerkt dat er begin 2018 nog 22 zaken bij de huurcommissie liepen voor huurders in een complex aan de Bonifaciuslaan. Daarvan liepen er eind 2018 nog 2 en die beide zaken lopen door achterstanden bij de Huurcommissie nog steeds. Als er rekening wordt gehouden met de 20 in 2018 afgedane, min of meer soortgelijke zaken in dit complex is er zeker geen sprake van dat huurders minder een beroep doen op hulp of advies van het HuurTeam.

**Tabel 1. Door Huurteam behandelde en afgewerkte zaken**

Onderwerp	2019		2018	
	aantal zaken	Afgehandeld	Aantal zaken	Afgehandeld
Onderhoud	28	24	26	19
Huurprijs	39	29	59	45
Servicekosten	7	6	10	10
Vergoedingen	4	4	3	3
Diversen	72	67	62	43
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>131</b>	<b>160</b>	<b>120</b>

Einde dit jaar lopen er nog 9 zaken bij de Huurcommissie, waaronder 5 van huurders in de voormalige Rehobothschool, voorheen Neuweg 31. In 2018 heeft de Huurcommissie in dat complex 1 zaak afgedaan met een huurverlaging van € 359,00 per maand. Het verzet van de verhuurder tegen de uitspraak van de huurcommissie is in maart gedeeltelijk door de Kantonrechter gehonoreerd. De verhuurder was daarmee blijkbaar nog niet tevreden, zodat hij tegen dat vonnis nog eens in beroep is gegaan bij het Gerechtshof. In afwachting van dat hoger beroep houdt de Huurcommissie de nu nog lopende zaken aan.

## Toetsing aanvangshuur wordt riskant

Als huurder kun je de aanvangshuur van je huurcontract laten toetsen door de huurcommissie. Als je binnen zes maanden na aanvang huurovereenkomst daartoe een verzoek indient bij de huurcommissie dan kijken zij of de verhuurder niet te veel huur vraagt voor de woning of kamer. Bij een huurcontract voor onbepaalde tijd was er aan deze procedure geen enkel risico voor huurder verbonden en konden al te inhalige verhuurders worden teruggefloten.

Met de nieuwe wet Doorstroming Huurmarkt 2015 worden huurcontracten in de particuliere sector echter bijna per definitie voor bepaalde tijd afgesloten. En in dat geval loop je als huurder een risico als je de aanvangshuur wilt laten toetsen. De verhuurder zal dit niet als wenselijk huurdersgedrag definiëren en de huur na afloop van de afgesproken termijn beëindigen. In dat geval sta je als huurder gewoon op straat.



De wet biedt weliswaar de mogelijkheid om, in geval van een tijdelijk contract, de aanvangshuur achteraf te laten toetsen door de huurcommissie. Maar de huurcommissie hanteert een hele strakke definitie van een tijdelijk huurcontract: als er ook maar ergens in de huurovereenkomst wordt gesproken over mogelijke verlenging of over huuropzegging (bij een tijdelijk contract niet nodig), is er volgens de huurcommissie sprake van een contract voor onbepaalde tijd. Vraag je de toetsing achteraf aan dan word je door de huurcommissie niet ontvankelijk verklaard: je had binnen zes maanden na aanvang huur moeten reclameren.

Het nare is dat de kantonrechter een stuk soepeler omgaat met de definitie van een tijdelijk contract. Voor de Kantonrechter is de intentie bepalend. Dat een domme verhuurder dan toch per ongeluk een keertje het woord huuropzegging of verlenging in het contract heeft gezet, speelt volgens de kantonrechter geen rol: de huur is tijdelijk. Er blijft je dan als huurder weinig anders dan, als je tenminste zeker wilt zijn dat je mag blijven wonen, maar niet te zeuren over die te hoge huurprijs of de onderhoudsgebreken.

## Resultaten

De volgende tabel geeft aan welke onderwerpen tot een financieel voordeel voor de huurders hebben geleid, om hoeveel zaken het gaat en wat het de huurders heeft opgeleverd.

<b>Tabel 2.</b>			
<b>Opgelost via</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Aantal</b>	<b>Bedrag</b>
<b>Kantonrechter</b>	<b>Diversen</b>	<b>1</b>	<b>€ 4.235</b>
<b>Huurcommissie</b>	<b>Onderhoud</b>	<b>2</b>	<b>€ 3.570</b>
<b>Huurcommissie</b>	<b>Huurprijs</b>	<b>5</b>	<b>€ 15.152</b>
<b>Bemiddeling</b>	<b>Huurprijs</b>	<b>7</b>	<b>€ 6.720</b>
<b>Bemiddeling</b>	<b>Servicekosten</b>	<b>4</b>	<b>€ 3.140</b>
<b>Bemiddeling</b>	<b>Vergoedingen(1)</b>	<b>4</b>	<b>€ 72.517</b>
<b>Bemiddeling</b>	<b>Diversen</b>	<b>6</b>	<b>€ 6.626</b>
<b>Totaal</b>			<b>€ 111.960</b>

**(1)** Hierin begrepen de door De Alliantie aan de huurders in Dasselaarstraat betaalde vergoedingen voor de overlast door de zondvloed in juli en die op het Noordse Bosje voor alle problemen met de oplevering van de woningen.

## Westerheem schikt

Het voormalig servicecomplex Westerheem aan de Frederik van Eedenlaan is, na het opheffen van de landelijke wetgeving rond ouderenhuisvesting, overgenomen door een Amerikaanse belegger: Westerheem Lofts. Deze heeft de recreatiezaal van het complex verbouwd tot twee extra appartementjes, de entree en het centrale trappenhuis gepimpt en wat extra algemene voorzieningen (een biljarttafel, een koffieruimte, een 'fitness-ruimte' en een 'bibliotheek') aangebracht. Daarna zijn de woningen (zo'n 45 m<sup>2</sup> groot) in het complex in de verhuur gegaan als 'luxe zorgwoningen' met een prijskaartje van € 950 tot € 1050 kale huur per maand. In een eerste procedure met twee huurders wist verhuurder het bij de huurcommissie op een akkoordje te gooien met de huurders waarbij zo'n 200 euro huurvermindering per maand werd afgesproken. Een derde huurder ging op advies van het Huurteam niet akkoord en kreeg van de huurcommissie een huurverlaging van ruim 400 euro per maand: van € 1000 naar € 580,12. Westerheem Lofts ging in beroep bij de kantonrechter omdat zij toch echt vonden dat hier sprake was van een zorgwoning. De rechter was bepaald niet onder de indruk van de argumenten en adviseerde verhuurder dringend te gaan schikken. Omdat de huurder het wachten inmiddels wel moe was (de hele procedure duurde inmiddels bijna twee jaar) was deze ook bereid om te schikken. Hierdoor is nog steeds geen definitieve uitspraak gedaan over de vraag of er op de Frederik van Eedenlaan sprake is van zorgwoningen (met een extra toeslag op de huur van 45%) of niet. De huurcommissie vindt in ieder geval van niet. Omdat Westerheem Lofts inmiddels werkt met huurcontracten voor bepaalde tijd zal een volgende huurder zich echter wel twee keer bedenken alvorens een toetsing aanvangshuur aan te vragen.



## Tijdsbesteding

Tabel 3. Tijd per categorie 2019

Onderwerp	Aantal	geïnvesteerde tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2018
Onderhoud	28	144,25	5,15	4,29
Huurprijs	39	169,50	4,35	3,67
Servicekosten	7	16,75	2,39	5,62
Vergoedingen	4	75,25	18,8	4
Diversen	72	263	3,65	4,76
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>668,75</b>	<b>4,46</b>	<b>4,32</b>

In de 150 zaken waaraan dit jaar is gewerkt, zijn drie collectieve zaken begrepen waaraan verhoudingsgewijs weer veel tijd moest worden besteed. Daarnaast waren er nog twee zaken bij de Kantonrechter aan de orde. Ook dergelijke zaken kosten veel meer tijd dan een gemiddelde zaak.

De eerste collectieve zaak gaat over woningen boven een bedrijfspand aan de Havenstraat/Elleboogstraat waaraan wij in ons vorig jaarverslag al aandacht gaven. Met tussenpozen van betrekkelijke rust begon de verhuurder steeds weer met zijn pogingen de huurders die de moed nog niet hadden opgegeven uit te roken. Een “gebed zonder end” dus, waaraan ook wij geen eind konden breien. De politie, in al haar waakzaam- en dienstbaarheid, kan/wil in dit soort zaken niet helpen en, hoewel er best reden zou er hier eens goed naar te kijken (handhaving bouwbesluit, Bibob, ondermijning), lijken de nieuwe eigenaren ook weinig last van de gemeente te hebben. Zo staat het bedrijfspand met een horeca bestemming al jaren leeg in een deplorabele staat. Daarvoor koop je toch geen bedrijfspand? Wij hebben vastgesteld dat de nieuwe eigenaren voor ruim € 1,400.000 diverse onroerende zaken hebben gekocht. Uit informatie van het kadaster blijkt daarvan slechts een bedrag van € 136.000 door middel van hypotheek te zijn gefinancierd. Het enige dat wij uiteindelijk nog voor de paar huurders die stand hielden konden doen was hen te adviseren een advocaat in te schakelen. Dat hebben zij inmiddels gedaan.

De tweede collectieve zaak betrof een voormalig kantoorpand aan het Noordse Bosje dat door De Alliantie in 2018/19 is verbouwd tot 47 appartementen voor kleine huishoudens. In maart 2019 gingen die appartementen in de verhuur, waarbij bleek dat er bijzonder veel oplevergebreken waren. De ‘klankbordgroep’ (het Alliantie-surrogaat voor bewonerscommissie) kwam er met De Alliantie niet uit en boze bewoners stapten naar de pers. Na een heftig artikel in de Gooi en Eembode raakte het HuurTeam eind

juli bij de zaak betrokken. Behalve een snelle oplossing van de klachten maakte het HuurTeam zich hard voor huurcompensatie.

Uiteindelijk leverde dat de huurders een teruggave van 30% van de huur op over de periode maart – september 2019. Toen in oktober nog steeds niet alle klachten bleken te zijn verholpen en er ook een paar structurele bouwfouten aan het licht kwamen (ongeïsoleerde aluminium kozijnen, geluidsdoorslag vanuit de algemene ruimtes, zwabberende binnenmuren) bleef de portemonnee van De Alliantie gesloten: de gevraagde extra compensatie was volgens De Alliantie niet aan de orde, de bouwfouten probeert men met lapwerk te herstellen. Hiervoor is het HuurTeam nu procedures gestart bij de klachtencommissie van De Alliantie en bij de huurcommissie.

De laatste collectieve zaak was die van de overstroomde appartementen aan de Dasselaarstraat. Bij de wolkbreuk van begin juli 2019 bleek het water niet via de regenpijpen weg te kunnen van de terrassen op de vierde verdieping. Het water stroomde daardoor de appartementen onder de terrassen binnen met als gevolg enorme schade. De Alliantie betoonde zich in deze zaak ruimhartig en heeft de schade via hun eigen verzekering (en eigen portemonnee) afgewikkeld als het ging om een niet- of onderverzekerde huurder. Klein probleempje dat resteert is dat de oorzaak van de overstroming mogelijk niet goed is aangepakt: bij een nieuwe hoosbui - en daar kunnen we op wachten - zouden de terrassen wel weer eens over kunnen lopen.



## Mede met dank aan de gemeente Hilversum

In een groot artikel in de Gooi en Eemlander eind december 2019 lazen wij dat de gemeente Hilversum de oude Rehobothschool aan de Neuweg en de oude Aloysius aan de Prins Bernhardstraat voor een prikkie – via een aantal vennootschappen - heeft verkocht aan een driemanschap uit het Rotterdamse. Het driemanschap is inmiddels teruggebracht tot een duo, de gebroeders Troost met een achtergrond in de speelautomatenbranche. Nadere informatie over deze heren is niet of nauwelijks te vinden in open bronnen, zoals internet.

Uit het artikel maken wij op dat de Aloysius kort daarna voor een veel hogere prijs is doorverkocht aan het ATC. Merkwaardig dat het erop lijkt dat de gemeente ervoor kiest ‘vastgoedcowboys’ (zie hierna) in de watten te leggen ten koste van een maatschappelijke instelling als een school.

De Rehobothschool is verbouwd tot appartementen die ver boven de maximaal redelijke huurprijs worden verhuurd via Trotz Vastgoed uit Rotterdam. Er blijkt hier sprake van een ordinaire huisjesmelker te zijn. Zo wordt per definitie geweigerd om bij verhuizing de waarborgsom (twee maanden huur) netjes terug te betalen als de huurder de woning keurig oplevert en procedeeert deze verhuurder door tot het gaatje. We hebben hier al twee keer een deurwaarder voor in moeten schakelen. En toen de huurcommissie bij een huurder de huur had verlaagd van € 970 naar € 611,26 per maand, stapte de verhuurder naar de Kantonrechter. Die stelde hem gedeeltelijk in het gelijk. De huur werd € 730,51 per maand.



Maar blijkbaar voelt verhuurder zich nog steeds gefnuikt in zijn streven zo veel mogelijk inkomsten uit dit koopje te trekken want inmiddels is door verhuurder appel aangetekend bij het Gerechtshof. In deze procedure moet je je als huurder laten vertegenwoordigen door een advocaat en als je geen recht hebt op rechtsbijstand kan

je dat handenvol geld kosten. Het recht geldt voor iedereen, maar je moet over diepe zakken beschikken om dat te halen. In de meeste gevallen zijn de zakken van de verhuurder dieper. In deze procedure is dat vooralsnog even niet zo. En ondertussen zitten nog vijf huurders inmiddels al meer dan twee jaar te wachten op een uitspraak in hun zaak omdat de huurcommissie de zaak aanhoudt totdat er een definitief oordeel van het Gerechtshof ligt. Dat kan nog wel een jaar op zich laten wachten. Als het Gerechtshof zich dan in het voordeel van huurders uitspreekt, hebben bewoners inmiddels recht op een huurteruggave van gemiddeld zo'n € 12.500.

Misschien zou de gemeente eens wat selectiever moeten zijn bij de verkoop van haar vastgoed. Nu lijkt het erop dat de gemeente bij de levering van het pand geconfronteerd is met het feit dat de oorspronkelijke koper van beide schoolgebouwen zijn recht op levering had doorgeschoven naar - uiteindelijk – 2 figuren uit het Rotterdamse met de hiervoor gememoreerde achtergrond. Blijkbaar zonder dat de gemeente aan goedkeuring van de (verbouw)plannen voorwaarden stelt als – bijvoorbeeld - minimaal 1/3 verhuur in het sociale segment, zijn deze verhuurders in staat gesteld hun zakken goed te vullen via de waardeinstijging en huuropbrengsten van de voormalige Rehobothschool.

## Ongewenst verhuurdersgedrag

Het HuurTeam heeft in het verleden, naar aanleiding van een zaak met een verhuurder met losse handjes, met gemeente en politie afgesproken dat, als verhuurders zich hufteger gedragen, het HuurTeam een beroep kan doen op gemeente en politie. We hebben zeer spaarzaam gebruik gemaakt van deze regeling maar, ondanks de beperkte vraag richting gemeente en politie, is er nauwelijks sprake van medewerking.

In 2017 hebben we de gemeente verzocht op te treden tegen een verhuurder die een kamerbewoonster op straat dreigde te zetten omdat ze het had gewaagd de huurcommissie de aanvangshuur te laten toetsen. Deze verhuurder, een meneer Broertjes uit Kortenhoef, vroeg twee keer zo veel huur als wettelijk was toegestaan. En toen de huurcommissie huurster in het gelijk stelde, kreeg ze een opzeggingsbrief van verhuurder die aan geen enkele wettelijke vereiste voldeed maar wel de strekking had van: als je niet vrijwillig gaat dan zorg ik wel dat je gaat. Na heel veel gesoebat kregen we de wijkcoördinator zo ver te gaan bemiddelen: met alle vormen van begrip voor de verhuurder kwam het uiteindelijk tot een vergelijk waarbij meneer beloofde niet meer te zullen intimideren. Van sancties was uiteraard geen enkele sprake. De huurster trok haar conclusies en vertrok zo snel mogelijk naar een andere kamer.

De politie weigert al helemaal om iets te doen: dat bleek bij de situatie op de Vaartweg (zie kader). Ook al was het zonneklaar dat verhuurder zijn boekje te buiten ging; de politie deed niks. Er werd, ook na herhaald aandringen, geen aangifte opgenomen en er werd geweigerd om een gesprek aan te gaan met de verhuurder om hem tot bedaren te brengen.

Naar aanleiding van deze ervaringen heeft het HuurTeam de tekst over ongewenst verhuurdersgedrag maar van de website verwijderd: gemeente en politie zijn namelijk niet bereid of niet in staat om hun toezeggingen richting HuurTeam en bedreigde huurders na te komen. Juridisch gezien zullen de mogelijkheden best moeilijk en beperkt zijn, maar de-escalerend optreden zou bij de enkele keer dat om hulp wordt gevraagd toch niet te veel gevraagd moeten zijn.

## Noblesse Oblige

De grootste 'verhuurhuffer' kwamen we dit jaar tegen op de Vaartweg. Deze meneer, een vastgoedadviseur, kasteelheer in de Auvergne en trotse bezitter van een SsangYong Rodius, kocht een pand waarvan de benedenverdieping al sinds jaar en dag werd verhuurd. De huurster betaalde een zeer bescheiden huur en dat was niet naar de zin van deze kasteelheer. Hij stelde de huurster voor de huur van € 350 te verhogen naar € 710 per maand. Op die manier kon mevrouw, heel redelijk van meneer, nog huurtoeslag aanvragen (waarmee de extra inkomsten van meneer dus door de belastingbetaler konden worden opgehoest: hoe blijven de rijken rijk).

Huurster bleek echter geen recht te hebben op huurtoeslag en meldde de kasteelheer



daarom niet akkoord te kunnen gaan met de huurverhoging. Waarop de kasteelheer boos zijn huurvoorstel verhoogde tot € 880 per maand omdat huurster niet in wilde gaan op zijn 'redelijke' aanbod. Huurster schakelde daarop het HuurTeam in die meneer duidelijk probeerde te maken dat hij een huurder niet zomaar een huurverhoging van meer dan 100% kon voorstellen. Daar was deze kasteelheer niet van te overtuigen, waarop het HuurTeam voorstelde de zaak aan de rechter voor te leggen. Dat wilde meneer echter ook niet. In plaats daarvan begon hij huurster te intimideren: eerst werd de schutting van de tuin gesloopt en eigende meneer zich de achtertuin (die contractueel bij de benedenwoning hoorde) toe, vervolgens sloopte hij het slot uit de keukendeur en als kers op de taart sloopte hij de complete voordeur uit de woning van huurster. De politie speelde een glansrol in dit drama: tweemaal ter plaatse en tweemaal

hebben ze zich laten afpoeieren door de kasteelheer en zijn echtgenote. Enkel het inschakelen van een advocaat kon de rem op het gedrag van deze kasteelheer zetten. Zijn voornemen om een deel van de woning van huurster in te pikken heeft hij, op advies van zijn eigen advocaat, maar niet ten uitvoer gebracht. Hij is gedwongen om zijn sloopwerkzaamheden terug te draaien waarbij duidelijk werd dat meneer beter kan slopen dan kan bouwen. Voorlopig is de rust weergekeerd.

## Woningsplitsing

Het valt ons op dat, ondanks het beleid van de gemeente om in een flink aantal buurten geen kamerverhuur en woningsplitsing meer toe te staan, we toch met enige regelmaat situaties tegenkomen waarbij nogal dubbelhartig met dit beleid wordt omgegaan. Het lijkt erop dat de gemeente de eigen portemonnee laat prevaleren boven de afspraken met bewonersorganisaties uit te betrokken buurten.

Een pand aan de Leeghwaterstraat bleek in drie afzonderlijke appartementen te zijn gesplitst voor de WOZ terwijl de bouwvergunning voor het splitsen was afgewezen. Dat verhuurder de verbouwing toch heeft uitgevoerd, behoeft geen uitleg. Dat er door de gemeente niet is gehandhaafd evenmin. Vragen bij wethouder Kastje over deze zaken werden soepeltjes doorverwezen naar een ambtenaar van dienst die snel met een antwoord zou komen maar nooit meer iets van zich heeft laten horen.

Ook op de Oude Eemnesserweg bleek een verhuurpand ineens voor de WOZ te zijn opgesplitst in twee aparte appartementen. Waarom het pand is opgesplitst is onduidelijk maar voor huurders brengt het in ieder geval een flinke verhoging van kosten met zich mee: 2x waterschapsbelasting, 2x afvalstoffenheffing.



## Laatste woningbouwvereniging in Hilversum opgeheven

Hilversum kende in 2018 nog één kleine woningbouwvereniging: Het Goede Woonhuys met een bezit van zo'n 70 woningen tussen Gijsbrecht, Vermeerlaan, Rembrandtlaan en Van Ostadelaan. Deze vereniging, bestuurd door een paar bewoners met hulp van een parttime professionele bestuurder en penningmeester, kwam in 2017 in de problemen doordat er onvoldoende geld was om de woningen te renoveren. Om hiervoor voldoende geld bij elkaar te krijgen, besloot de vereniging een deel van haar bezit aan de zittende bewoners te verkopen: voor 50% van de WOZ-waarde konden ze hun eigen huis kopen. Dat bleek een succes: zo'n 2/3 van de woningen werd verkocht. De renovatieplannen voor het resterende bezit kwamen echter niet van de grond en een paar huurders schakelden het HuurTeam in omdat men vreesde dat het verkoopgeld (een dikke 6,5 miljoen euro) ergens in een diep gat zou verdwijnen. Na veel heen en weer gepraat met het bestuur werd uiteindelijk besloten om te fuseren met Gooi en Omstreken, die dan ook de uitvoering van de renovatie voor hun rekening zouden nemen. Inmiddels zijn de meeste woningen, tot volle tevredenheid van bewoners, gerenoveerd en ligt er bij Gooi en Omstreken een aantal miljoenen op de plank die, op grond van een besluit van de allerlaatste ledenvergadering van Het Goede Woonhuys, bestemd zijn voor sociale huisvesting in Hilversum.



## De financiële verantwoording

Tabel 4. Inkomsten

Omschrijving	Inkomsten in €			Begroot in €		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Inkomsten</b>						
<b>Subsidie</b>	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
<b>Overige inkomsten *</b>			675			
<b>TOTAAL</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.675</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

Tabel 5. Uitgaven

Uitgaven in €				Begroot		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulenten</b>	24.991	25.821	22.121	22.000	20.700	20.100
<b>Reservering proceskosten</b>			2.500			2.500
<b>Bestuurskosten</b>	5.250	5.250	2.500	5.250	5.500	2.500
<b>Bankkosten</b>	111	122	116	130	150	150
<b>Kantoorbenodigdheden/porti</b>	236	197	652	200	500	350
<b>Website</b>	315	130	125	200	300	1.000
<b>Kosten Jaarverslag</b>		875	261	650	300	1.000
<b>Diversen</b>	491	338		250	500	200
<b>Telefoon/internet</b>	765	803	782	850	800	750
<b>Folders</b>				200	500	1.000
<b>Publiciteit</b>			350		600	200
<b>Proceskosten*</b>		175	175			
<b>Contributies/Abonnementen</b>	280					
<b>Postbus</b>	253	253	236	270	250	250
<b>TOTAAL</b>	<b>32.692</b>	<b>33.964</b>	<b>29.818</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

\* Begin 2019 bedroeg de reserve € 2.258,00. In 2019 hebben wij per saldo € 81,00 aan proceskosten overgehouden. Daarmee komt de reserve voor dergelijke kosten eind 2019 uit op € 2.339,00.

Doordat er meer tijd aan zaken moet worden besteed dan ons budget toelaat, hebben wij er over nagedacht hoe wij dat nog zouden opvangen, zonder bij de gemeente Hilversum aan te kloppen met de vraag om een verhoging van de subsidie. Dat heeft

ertoe geleid dat wij aan bepaalde individuele huurders binnenkort een bescheiden vergoeding gaan vragen. Zo gaan wij dat, bijvoorbeeld, doen als wij op verzoek van een huurder hebben moeten onderhandelen met de verhuurder over zaken met een financieel resultaat voor de huurder, zoals een vertrekpremie bij opzegging met wederzijds goedvinden. Nadere informatie daarover verschijnt op onze website. Voor 2020 hebben wij nog een op de ontvangen subsidie afgestemde begroting opgesteld.

**Tabel 6. Begroting 2020**

Omschrijving	Bedragen in €
<b>Inkomsten</b>	
Subsidie	30.000
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>30.000</b>

<b>Uitgaven</b>	
Vergoeding huurrechtconsulenten	22.000
Bestuurskosten	5.250
Bankkosten	130
Kantoorbenodigdheden/porti	200
Kosten Jaarverslag	650
Telefoon/internet	850
Folders	200
Postbus	270
Website	200
Diversen	250
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>30.000</b>

<b>SALDO</b>	<b>0</b>
--------------	----------

<b>SALDO</b>	<b>0</b>
--------------	----------