

Beleidsplan Stichting Huurteams Nijmegen 2023-2026

Reacties

Als u reacties heeft naar aanleiding van dit rapport zijn wij te bereiken via:

info@huurteamsnijmegen.nl

Stichting Huurteams Nijmegen
Groenestraat 294
6531 JC Nijmegen

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Ambities en Doelstellingen	5
2. Rol SHN in de “Wet goed verhuurderschap”	9
3. Juridische structuur	11
4. Toekomstige dienstverlening	12
5. Financiën	14

Voorwoord

Wie zijn wij

Stichting Huurteams Nijmegen (SHN) is in 2009 opgericht met als doel het ondersteunen en behartigen van de belangen van huurders van woningen binnen de gemeente Nijmegen.

Wij zijn voor iedereen toegankelijk en in het bijzonder voor huurders in een kwetsbare positie. Denk hierbij aan (internationale) studenten en sociaal kwetsbaren. Sinds de oprichting is er een duidelijke uitbreiding waarneembaar binnen ons klantenbestand van huurders zijnde studenten naar huurders van woningen/kamers (onder de liberalisatiegrens) van particuliere verhuurders. Ook worden wij steeds meer gevonden als adviesbureau voor huurders boven de liberalisatiegrens.

Het hierboven beschreven doel verwezenlijkt SHN door het bijstaan van huurders bij conflicten met hun verhuurder aangaande de huurprijs, terug krijgen borg, all in-prijzen en servicekosten alsmede onderhoudsgebreken. SHN controleert de huurprijs aan de hand van het woningwaarderingssysteem en geeft juridisch advies/informatie aan de huurders. Naast het feit dat veel huurders opzien tegen een confrontatie met hun verhuurder is juridische kennis noodzakelijk om misstanden zelf aan te pakken. Ook speelt intimidatie door de verhuurder naar de huurder toe hierbij een rol. SHN geeft altijd actief advies aan huurders op het gebied van intimidatie en discriminatie en verwijzen direct naar de instanties binnen de gemeente Nijmegen die hiervoor als meldpunt fungeren.

Het primaire doel is om via bemiddeling de geschillen op te lossen. Indien bemiddelen niet mogelijk is zal via een procedure bij de Huurcommissie en in voorkomend geval bij de rechter een oplossing worden afgedwongen. Hierdoor fungeert SHN als een professionele schakel tussen huurder en verhuurder om zo de afhandeling van huurproblemen soepel te laten verlopen.

We kunnen dit werk doen dankzij een subsidie van de gemeente Nijmegen. Hierdoor zijn we in staat om een bureau te bemensen voor de dagelijkse gang van zaken en klantencontact. Dit bureau bestaat in 2022 uit een directeur en twee juridische medewerkers (allen 0,6 FTE) en een groep getrainde vrijwilligers (rechtenstudenten) met hierboven een Bestuur en Raad van Toezicht. Op deze wijze zijn we in staat met relatief beperkte middelen vele huurders in Nijmegen te helpen

Het succes van Huurteams Nijmegen

Huurteams Nijmegen heeft sinds haar oprichting jaarlijks gemiddeld 500 klachten van huurders behandeld, met een positief eindresultaat van gemiddeld 95% van de aantal opgebrachte zaken bij de Huurcommissie en kantonrechter. Hierdoor hebben we de laatste 3 jaar gemiddeld € 300.000 per jaar aan onrechtmatige huurkosten bespaart (bron: jaarverslag 2021). Door deze verlaging van huurkosten besparen we huurders onnodige en onrechtmatige kosten, besparen we bij de overheid op huurtoeslagen en dragen op deze manier bij aan een gezond woonklimaat in Nijmegen.

De ambities en doelstellingen

Ambities binnen de gemeente Nijmegen

1.1. Algemeen

De gemeente Nijmegen heeft in haar coalitieakkoord in het deel “Goed wonen en leven voor iedereen”, vastgelegd dat tot 2030 ongeveer 2000 extra wooneenheden voor studenten nodig zijn. Deze wooneenheden zullen mede door particuliere verhuur moeten worden gerealiseerd. Wij zetten ons in om in dit kader huurders bij te staan zodat er geen sprake is van misbruik door verhuurders. Immers de vraag naar woningen zal in de nabije toekomst zeker niet afnemen.

De invoering van het facetbestemmingsplan door de gemeente Nijmegen brengt mogelijk onzekerheid voor verhuurders en huurders met zich mee. Bij eerdere ingrepen in het kamerverhuurbeleid maakten een aantal verhuurders misbruik van de onduidelijkheid door de huur op te zeggen met verwijzing naar het nieuwe beleid.

Huurteams Nijmegen zal zich blijven inzetten om bij alle Nijmegenaren bekend te zijn als het aanspreekpunt voor vragen over deze nieuwe regels, zodat conflicten hierover voorkomen dan wel opgelost kunnen worden.

1.2. Goed Verhuurderschap

Het wetsvoorstel voor de “Wet goed verhuurderschap” die naar verwachting in 2023 in werking zal treden geeft SHN nieuwe uitdagingen. Het voorstel introduceert verschillende instrumenten, waaronder (basis)normen voor goed verhuurderschap, zoals de verplichting voor de verhuurder om schriftelijke informatie te verstrekken over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde. Dit strekt zelfs tot de plicht om ook contactgegevens van het meldpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen.

SHN ziet een primaire rol om binnen de gemeente Nijmegen als meldpunt te fungeren. Het voordeel van SHN als meldpunt is dat wij kennis hebben van de markt in Nijmegen. Als meldpunt verwachten wij een toename te gaan zien in het aantal zaken omdat als meldpunt meer huurders ons zullen gaan vinden bij conflicten met de verhuurder en omdat iedere melding een mogelijkheid biedt om mensen verder te informeren. Handhaving binnen de bovengenoemde wet is hierin geen taak voor SHN. Onze kennis kan wel door de gemeente Nijmegen bij de handhaving gebruikt worden bij bijvoorbeeld de bepaling van de wettelijk maximaal toegestane huurprijs.

Als meldpunt kunnen wij een grote rol spelen om discriminatie en intimidatie van kwetsbare huurders te signaleren en verder door te leiden naar de juiste instanties binnen de gemeente. In het hoofdstuk; Rol SHN in de wet “Goed verhuurderschap” is de voorgestelde rol van SHN binnen deze wet nader uitgewerkt.

1.3. Aanspreekpunt en bekendheid Huurteams Nijmegen

Om succesvol te zijn in onze dienstverlening willen wij doordringen tot in alle haarvaten van Nijmegen door het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden. Wij hebben en gaan duurzame samenwerkingen aan met partners die bekend en betrokken zijn bij de doelgroep, zoals Studenten, SSHN, De Stip Nijmegen, het Juridisch Loket, maar ook bibliotheken en buurthuizen. Ook zal SHN in de nabije toekomst meer gaan adverteren. Hierdoor kunnen wij onze bekendheid en bereikbaarheid vergroten en onze doelgroep een betere service verlenen.

Ambities binnen de organisatie

1.1. Groei en professionaliteit

Om de continuïteit van de organisatie te kunnen garanderen is het van belang om in de subsidieperiode 2023-2026 de organisatie verder te professionaliseren. Dit gaan wij doen door kennisbehoud en uitbreiding van bereikbaarheid voor onze klanten met focus op de dagelijkse werkzaamheden (medewerkers). Verder zullen we de leiding van de organisatie meer bij de directeur leggen waardoor het bestuur (vrijwilligers) wordt ontzien. Behoud van de opgedane kennis moet worden bereikt door één van de twee juridische medewerkers langdurig te behouden. Hierdoor zullen in de toekomst de loonkosten stijgen. Heldere werkprocessen en duidelijke scheiding van taken binnen de stichting moeten dit proces ondersteunen. We breiden vanaf 2023 het aantal arbeidsuren uit naar een maximaal totaal van 3.6 FTE. Uitbreiding van het juridische personeel is daarbij noodzakelijk.

De werklocatie moet worden aangepast en vergroot maar uitbreiding hiervan is mogelijk binnen de huidige locatie zijnde het bedrijvencentrum aan de Groenestraat. Het uitgangspunt is om voor alle medewerkers een vaste werkplek te organiseren naast een ruimte om gesprekken met cliënten en partijen te voeren.

1.2. Kenniscentrum en leerschool;

De vrijwilligers zijn essentieel voor het functioneren van SHN. Zij houden de stichting draaiende. De afgelopen jaren hebben geleerd dat het moeilijker is geworden om onder rechtenstudenten vrijwilligers te vinden en vooral te behouden. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds het feit dat studenten gezien de financiële kosten zo snel mogelijk willen afstuderen en derhalve zo min mogelijk tijd willen besteden aan overige zaken buiten de studie. Anderzijds is de zuigkracht van betaalde nevenfuncties voor studenten groter geworden door de arbeidskrapte in de regio. SHN zal daarom actiever en directer studenten gaan benaderen via introductie- en open dagen binnen de Radboud Universiteit en Hogeschool Arnhem & Nijmegen. We continueren het aanbieden van stageplekken voor rechtenstudenten om zich verder te specialiseren binnen het huurrecht. Om de vrijwilligers te kunnen behouden wordt gekeken naar de mogelijkheid om vrijwilligers een belastingvrije vergoeding (2022 maximaal. €1800 per jaar) aan te bieden.

De in 2021 toegepaste standaardisatie van het inwerktraject voor onze vrijwilligers door het gebruik van kennisclips met bijbehorende toetsing is goed bevallen en zal worden gecontinueerd. Evaluatie van de standaardisatie vraagt tevens om een uitbreiding op het gebied van communicatie voor studenten van de RU. Dit aspect zal worden opgenomen in het inwerktraject. De toegepaste standaardisatie bespaart de vaste medewerkers veel tijd in het inwerken van nieuwe mensen en garandeert dat iedereen toegang heeft tot dezelfde informatie. Door de voorgenomen groei van het klantenbestand zal het aantal vrijwilligers rond de vijftien personen dienen te liggen in beschouwing nemende dat het aantal vaste medewerkers groeit. De eindverantwoordelijkheid van de adviezen en correspondentie blijft bij de vaste medewerkers liggen.

1.3. Energiekosten

Voor in ieder geval het jaar 2023 maar naar verwachting ook de volgende jaren zien wij een toename van zaken vanwege de hoge energieprijzen. Door deze hoge energieprijzen willen verhuurders zonder onderbouwing op voorhand de servicekosten verhogen. Niet alleen huurders vinden hierdoor onze stichting maar wij worden ook benaderd door verhuurders die in het licht van de hoge energieprijzen juridisch advies vragen aangaande de wettelijke voorwaarden over service kosten binnen hun huidige huurcontracten.

1.4. Groeimogelijkheden van SHN

In hoofdstuk Groeimogelijkheden SHN wordt nader ingegaan op de verschillende groeimogelijkheden binnen SHN. De verschillende mogelijkheden zijn gebaseerd op verschillende subsidiebedragen. Op deze wijze kan duidelijk worden gemaakt wat in de komende jaren de rol kan zijn van SHN in de gemeente Nijmegen en welke taken SHN kan vervullen afhankelijk van de hoogte van het subsidiebedrag.

Doelstelling 2023-2026

Op basis van de eerder genoemde ambities heeft SHN de volgende doelstellingen voor de komende jaren geformuleerd:

1.1. Personeel en werkplek

Onze stichting streeft erna om ook in de komende jaren een goed werkgever te zijn en te blijven voor onze vaste medewerkers. Dit doen wij door een marktconform salaris, en onze medewerkers een veilige werkplek te bieden. Wij willen het aantal medewerkers op korte termijn uitbreiden van drie naar vier met een totaal van 2,4 Fte (initieel op basis van 0,6Fte) en door te groeien naar een totaal van 3,6 Fte.

Omdat de vrijwilligers het fundament van onze stichting vormen gaan wij deze in de komende jaren extra werven onder de studenten van zowel RU als HAN. Wij willen binnen onze stichting 15 vrijwilligers werkzaam hebben. Hoewel wij primair rechtenstudenten proberen te interesseren voor onze stichting zullen wij indien noodzakelijk ook buiten de rechtenfaculteit studenten werven. Wij bieden onze vrijwilligers een gerichte scholing in het huurrecht aan en gaan deze voor onze stichting behouden door extra scholing te faciliteren op het gebied van gespreks- en communicatietechnieken. Door de zuigende werking van betaalde nevenfuncties bij studenten gaan wij indien financieel mogelijk onze vrijwilligers een belastingvrije vergoeding bieden. De hoogte van deze vergoeding zal conform de huidige wetgeving zijn. Door deze vergoeding kunnen wij ook harde eisen stellen aan het aantal zaken die onze vrijwilligers moeten behandelen. Voor 2023 gaan wij uit dat een vrijwilliger 2 zaken per maand gaat behandelen.

Om in de komende jaren het personeel en vrijwilligers een goede en veilige werkplek te bieden zal de stichting binnen de huidige locatie van het bedrijventrum Groenestraat extra kantoorruimte huren. Deze kantoorruimte geeft het personeel de mogelijkheid om effectief zaken te behandelen en geeft onze cliënten de mogelijkheid om zowel afzonderlijk als groepsgewijs gesprekken te voeren zonder de lopende werkzaamheden te storen.

1.2. Missie SHN en cliënten.

Onze stichting heeft als missie; "Het helpen van huurders in de gemeente Nijmegen met conflicten met hun verhuurders op het gebied van hoogte van de huurprijs, servicekostenafrekening, onderhoudsproblemen, terugstorten betaalde borg of het checken van het huurcontract". Gebaseerd op de afgelopen jaren en in ogenschouw nemend de uitbreiding van het personeel en inbedding van het meldpunt zoals genoemd in de "Wet goed verhuurderschap" zal SHN de komende jaren jaarlijks 600 tot 700 zaken kunnen behandelen. Hiermee zullen wij naar verwachting jaarlijks minimaal 400.000 tot 500.000 Euro aan onrechtmatige kosten besparen. De marge van 100.000 euro is vanwege de nog niet goed in te schalen besparing die de nieuwe "Wet goed verhuurderschap" zal opleveren.

1.3. Verhuurders.

Onze stichting heeft in 2022, en zal naar verwachting ook in de komende jaren verhuurders informeren over hun rechten en plichten. SHN zal met het oog op de nieuwe "Wet goed verhuurderschap" verhuurders informeren op het gebied van contracten, onderhoud en het voorkomen van zogenaamde

all-in huurprijzen. Door de gestegen energiekosten is het splitsen van het huurcontract in een kale huurprijs en overige servicekosten waaronder gas, water en licht in het belang van zowel huurder als verhuurder.

1.4. Goed verhuurderschap.

Na invoering van de “Wet goed verhuurderschap” in 2023 zal SHN een uitbreiding van haar werkzaamheden doorvoeren (zie ook hoofdstuk Rol SHN in de wet “Goed verhuurderschap”) en na politieke goedkeuring van de gemeenteraad Nijmegen gaan fungeren als meldpunt binnen de gemeente Nijmegen. Naar behoefte en natuurlijk na politieke goedkeuring zouden regio-gemeenten zich hierbij kunnen aansluiten waardoor het werkgebied van SHN wordt vergroot.

We organiseren het meldpunt binnen de bestaande organisatie. Dit vraagt een uitbreiding van het takenpakket van het personeelsbestand. Daarbij verwachten we dat de het meldpunt ook zal leiden tot meer zaken voor SHN.

Tot slot

SHN is en blijft een onmisbare schakel bij het signaleren, archiveren en oplossen van conflicten tussen huurder en verhuurder binnen de gemeente Nijmegen. Door de aangekondigde hogere subsidie bijdrage kunnen wij groeien naar een professionele organisatie die zichzelf terugverdiend door onnodige kosten van huurders via primair bemiddeling te voorkomen. Advies en juridische bijstand bij een gang naar de Huurcommissie of rechter blijft door ons laagdrempelig voor alle huurders in Nijmegen. Door de blijvende woningnood zal deze bijstand ook in de komende jaren noodzakelijk zijn en blijven. Onze vrijwilligers worden geschoold en vormen het fundament van onze organisatie. Nieuwe taken in het licht van de wet “Goed verhuurderschap” worden geborgd in het takenpakket en zorgen voor een extra besparing binnen de personele exploitatie van de gemeente Nijmegen en mogelijk in de regio.

Rol SHN in de “Wet goed verhuurderschap”

De wet nader uitgelegd.

1.1. Algemeen.

Het doel van het wetsvoorstel is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimtes. Het wetsvoorstel beoogt dit te bereiken door het formuleren van een (basis)norm voor goed verhuurderschap door middel van landelijk geldende algemene regels. In de wet worden verschillende instrumenten geïntroduceerd voor gemeenten om strengere eisen te stellen aan verhuurders, waaronder de bevoegdheid tot het instellen van een gebiedsgerichte verhuurvergunning. Bovendien worden bevoegdheden gecreëerd voor gemeenten om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in te stellen.

1.2. Informatieverstrekking bij huurovereenkomst (art. 2)

De verhuurder is schriftelijk verplicht om gegevens te verstrekken over waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen en over het meldpunt. Als SHN het meldpunt wordt, dienen wij als zodanig vermeld te worden. Een potentieel gevolg hiervan kan zijn dat wij hierdoor meer aanmeldingen verwerken omdat SHN meer bekendheid krijgt.

1.3. Meldpunt (art. 3)

Conform de wet dient de gemeente 6 maanden na invoering van de wet een meldpunt in te richten waar klachten kunnen worden ingediend. Dit meldpunt moet worden bekend gesteld aan de huurder. Een melding in toekomstige huurcontracten is hiervoor een goede basis maar bestaande huurcontracten en huurders moeten via de gemeente op de hoogte worden gesteld waar en hoe het meldpunt te bereiken is.

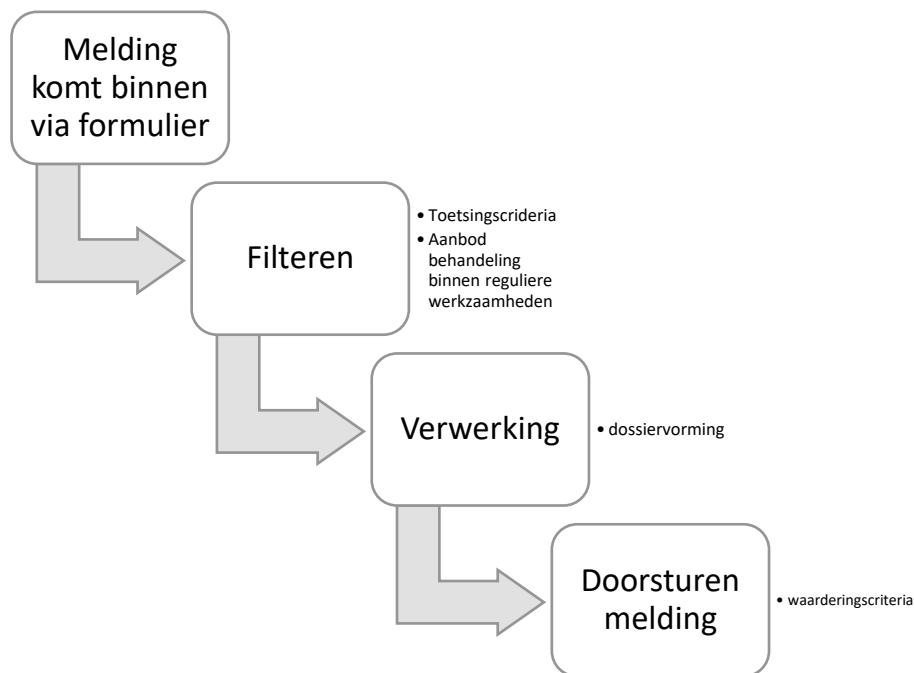
1.4. Handhaving (art 10 e.v.)

Het college heeft meerdere mogelijkheden om over te gaan tot handhaving. Handhaving is een duidelijke overheidstaak en is niet binnen onze stichting onder te brengen.

Rol van SHN binnen de wet

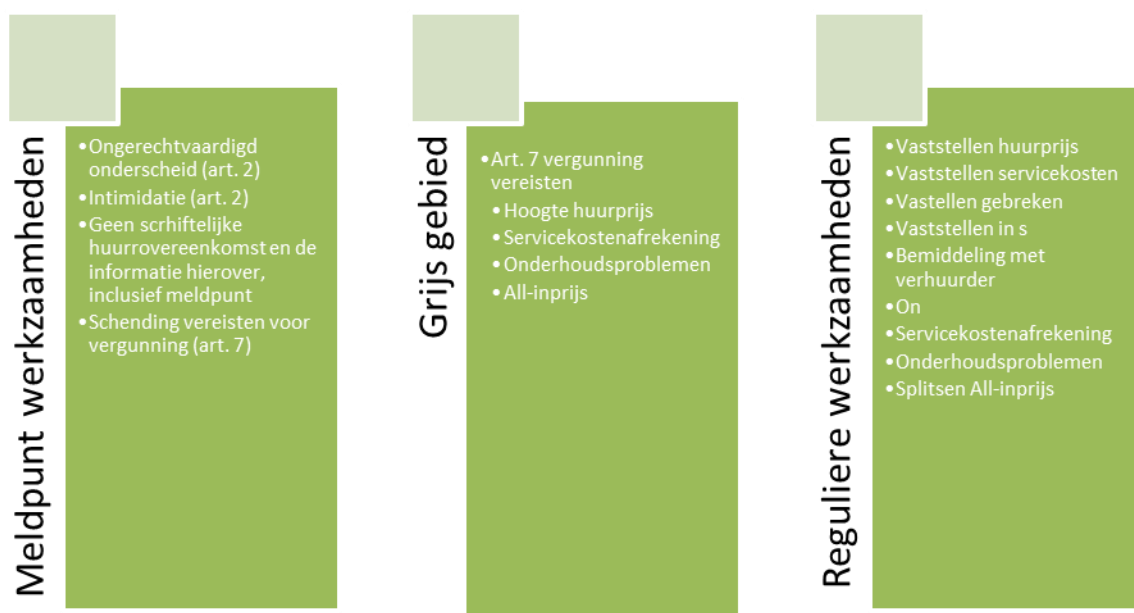
1.1. SHN als meldpunt.

SHN kan gebaseerd op haar huidige kennis en ervaring bij uitstek voor de gemeente Nijmegen fungeren als meldpunt in het kader van de nieuwe wet. Dit betekent dat het meldpunt zijnde SHN bekend wordt gesteld in de huurcontracten die worden afgesloten. De hoofdtaak van SHN ligt dan in het registreren, archiveren en het creëren van een dossier. Om enige vorm van belangenverstrengeling uit te sluiten dient het melden van een klacht in het kader van deze wet middels een separaat formulier te gebeuren (zie ook 2.2 hieronder). Klachten kunnen op verzoek anoniem worden verwerkt. Vanwege onze kennis van de huurmarkt in Nijmegen zijn onze werknemers bij uitstek geschikt om deze klachten aan te nemen en te beoordelen. De taken in het kader van de nieuwe wet moeten in een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen te worden vastgelegd. In deze overeenkomst moeten ook de criteria van de te verwerken gegevens te worden geborgd. Afhankelijk van de vraag vanuit de gemeente zien wij voor SHN de volgende taken:



1.2. Scheiding reguliere werkzaamheden en meldpunt

Binnen SHN dienen de werkzaamheden duidelijk te worden gescheiden. Vooral de werkzaamheden binnen het grijze onderstaande gebied dienen duidelijk gescheiden te worden.



1.3. Rol van SHN binnen handhaving

De rol van SHN binnen de handhaving van de gemeente Nijmegen zal altijd adviserend zijn. De gemeente kan indien gewenst terugvallen op de kennis van SHN van de huurwet bij vaststellen van huurprijs en servicekosten afrekeningen. Deze behoren tot de reguliere werkzaamheden van de stichting en de kennis hieromtrent is reeds aanwezig binnen de stichting.

Juridische structuur

Huidige Juridische structuur

1.1. Juridisch Adviseurs

Huurteams Nijmegen kan haar werkzaamheden niet verwezenlijken zonder haar juridisch adviseurs vrijwilligers. Deze vrijwilligers zijn in de meeste gevallen studenten in de rechten of rechtsgeleerdheid. Vrijwilligers worden geschoold binnen de kaders van het huurrecht en krijgen aanvullende training voor het uitvoeren van de verscheidene werkzaamheden.

1.2. Dagelijkse leiding en uitvoering

De dagelijkse leiding en uitvoering vanuit ons kantoor geschiedt door drie medewerkers, die de vrijwilligers aansturen en het eerste contact met onze klanten verzorgen. Complexe zaken worden door de medewerkers opgepakt. Bij zaken die een gang naar de kantonrechter eisen, zullen deze medewerkers ook de juridische bijstand van onze klanten verzorgen.

1.3. Bestuur

Het bestuur is statutair verantwoordelijk voor het uitzetten van het beleid van Stichting Huurteams Nijmegen en de verslaglegging daarvan.

1.4. Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) is belast met het toezichthouden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvT heeft daarnaast de bevoegdheid om leden van de RvT te benoemen en te ontslaan, leden van het bestuur te benoemen en te ontslaan en het goed- dan wel afkeuren van besluiten van het bestuur. Onder dit laatste valt onder andere handelingen m.b.t. arbeidsovereenkomsten (langer dan twaalf maanden), samenwerkingsovereenkomsten, vaststellingsovereenkomsten, het optreden in rechte en het verrichten van rechtshandelingen waarbij het daarmee gemoeide belang groter is dan 5000 euro.

Beoogde wijzigingen in de juridische structuur

In de periode sinds het aanstellen van de Raad van Toezicht als orgaan binnen Stichting Huurteams Nijmegen heeft het bestuur minder bevoegdheden dan in de periode daarvoor. Gaandeweg is gebleken dat te veel bevoegdheden bij de Raad van Toezicht zijn ondergebracht voor het bestuur om adequaat, maar ook vooral tijdig te kunnen handelen. Hiertoe zal in de periode 2023-2026 een statutenwijziging moeten plaatsvinden waar deze bevoegdheidsverdeling anders wordt ingericht. Enerzijds bestaat de mogelijkheid om meer bevoegdheden over de hevelen van de RvT naar het bestuur. Anderzijds wordt op de lange(re) termijn de optie verkent om de RvT samen te voegen met het bestuur, waardoor er zoals in de periode van vóór 2017 wederom één bestuurslaag is.

Toekomstige dienstverlening

SHN in de komende jaren

1.1. Scenario's voor de toekomst

SHN is sterk afhankelijk van de financiële bijdrage (subsidie) die SHN van de gemeente Nijmegen krijgt toegewezen. Zowel behoud als uitbreiding van de dienstverlening resulteert in stijgende kosten. Ter onderbouwing hiervan voorziet SHN in een cijfermatige onderbouwing.

Huidig plan. SHN zal zoals in het Nijmeegse coalitieakkoord is afgesproken de komende jaren €210.000,- per jaar aan subsidie ontvangen. Met deze subsidie zullen wij de komende jaren uitgroeien tot een professionele organisatie met 4-5 werknemers gebaseerd op 3,6Fte. Wij zijn in staat om alle werknemers en vrijwilligers een goede werkplek te bieden binnen het bedrijventrum aan de Groenestraat in Nijmegen. Wij bieden onze vaste medewerkers een marktconform salaris zodat wij als goed werkgever onze medewerkers voor langere tijd kunnen behouden. Wij zijn in staat om onze vrijwilligers een kleine vergoeding te bieden zodat wij 15 vrijwilligers een plek kunnen bieden in onze organisatie. Met de subsidie en de kennis binnen de organisatie zijn wij in staat om in het kader van de wet 'Goed verhuurderschap', te fungeren als meldpunt, registratiepunt, beoordelaar en adviesbureau voor de Regio Nijmegen. Wij blijven laagdrempelig benaderbaar voor huurders binnen Nijmegen en zullen conflicten primair via bemiddeling met de verhuurder afdoen maar indien dit niet mogelijk is, voor de huurder via de Huurcommissie of kantonrechter een oplossing afdwingen. Onze doelstelling is om in de komende jaren tot 400 huurders te helpen en een besparing van €400.000,- te bewerkstelligen.

Alternatieven. Indien voor de komende jaren de subsidie door onvoorziene omstandigheden moet worden beperkt, zullen wij als stichting de volgende doelstellingen gaan aanpassen. Om te kunnen blijven bestaan en een minimale dienstverlening te kunnen garanderen is een subsidie van jaarlijks €100.000 benodigd.

- a) Beperken van aantal medewerkers en vrijwilligers. Dit heeft direct invloed op onze kerntaak het laagdrempelig helpen van huurders in conflicten met verhuurders. Wij zullen hierdoor minder huurders kunnen helpen en ook minder besparingen kunnen creëren. Wij zijn minder bereikbaar voor cliënten en zullen mogelijk het inloopsprekuren moeten beperken.
- b) Beperken van werkzaamheden in het kader van de wet 'Goed verhuurderschap'. Wij zullen proberen om te allen tijde te blijven fungeren als meldpunt binnen de gemeente Nijmegen. Het fungeren als kenniscentrum voor afhandeling en coördinatie van meldingen zal echter niet meer mogelijk zijn.
- c) Beperken van salaris. Door terug te vallen op werknemers die conform het minimumloon worden vergoed, zijn wij als stichting in staat om de loonkosten te beperken. Door deze bezuiniging zijn wij niet meer in staat om onze medewerkers voor langere tijd te behouden en gezien de krapte op de arbeidsmarkt personele vulling te garanderen. Dit is wederom van invloed op onze kerntaak.

- d) Beperken van scholing en training. Door het laten vervallen van de stageplek voor HBO studenten Recht kunnen wij de tijd die hieraan moet worden besteedt overhevelen naar onze kerntaak.

Financiën

Algemeen

Stichting Huurteams Nijmegen is gevestigd in Nederland. Vestigingsplaats van de organisatie is Groenestraat 294 te Nijmegen. Nummer Kamer van Koophandel: 09192263. De stichting heeft de status van algemeen nut beogende instelling (ANBI). Bij het opstellen van de begroting zijn voorbereidingen getroffen om in de financiële verantwoording aan te sluiten bij de Richtlijn 640 voor organisaties-zonder-winststreven. Getracht is om op overzichtelijke wijze inzage te geven in de verwachte kosten. Per kostenplaats wordt voorzien in aanvullende toelichting.

Geconsolideerde Begroting

Baten en lasten (in €)		Begroot 2022	Begroting 2023	2024- 2026
BATEN				
1	Subsidiebaten	60.000	210.000	210.000
2	Baten als tegenprestatie voor leveringen van producten en/of diensten.	3.500	10.000	10.000
3	Giften en/of sponsorbijdragen	500	500	500
4	Incidentele Opbrengsten	100	100	100
Som van de totale baten		64.000	220.600	220.600
LASTEN				
<i>Personeelskosten</i>				
4	Loonkosten (incl. sociale lasten)	47.900	144.945	144.945
5	Overige personeelskosten	1.100	2.426	2.426
Totaal personeelskosten		49.000	147.371	147.371
<i>Organisatiekosten</i>				
6	Kantoorlasten	1.950	2.450	2.450
7	Algemene lasten	4.100	32.550	32.550
8	Overige lasten	2.000	10.000	10.000
9	Afschrijvingen	1.050	2.000	2.000
10	Huisvestinglasten	4.500	28.200	28.200
Totaal organisatiekosten		13.600	71.200	71.200
<i>Materiële proceskosten</i>				
11	Materiële proceskosten	-	-	-
Som van de totale lasten		62.600	218.571	218.571
SALDO VAN BATEN EN LASTEN		1.400	2.029	2.029

Toelichting op de begroting

(1) Subsidiebaten

	2023	2024-2026
	€	€
Gemeente subsidie	210.000	210.000
Totaal	210.000	210.000

SHN maakt aanspraak op één subsidie van de gemeente. Conform de bedragen in het coalitie akkoord is begroot op 210.000 per jaar.

(2) Baten als tegenprestatie voor leveringen van producten en/of diensten.

	2023	2024-2026
	€	€
Honorarium	10.000	10.000
Procesbaten	0	0
Totaal	10.000	10.000

Baten voor te voeren zaken bij de Huurcommissie. 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. De kosten laten zich slecht voorspellen, doordat de inkomsten sterk afhankelijk zijn van de te innen vordering.

(3) Giften en/of sponsorbijdragen

	2023	2024-2026
	€	€
Donaties	500	500
Totaal	500	500

Vrijwillige giften van cliënten. Op basis van historische gegevens is de inschatting gemaakt.

(4) Incidentele opbrengsten

	2023	2024-2026
	€	€
Incidentele Opbrengsten	-	-
Verzekeringsbaten	-	-
Rentebaten	100	100
Totaal	100	100

De incidentele opbrengsten bestaan uit inkomsten die niet voorzien kunnen worden bij het opstellen van de begroting of waarvan de uitkomst onzeker is.

(5) Loonkosten (incl. sociale lasten)

	2023	2024-2026
	€	€
Nettoloon	111.840	111.840
Loonbelasting	22.368	22.368
Vakantiegelden	10.737	10.737
Totaal	144.945	144.945

De loonkosten bestaan uit de netto salarislasten, de loonbelasting en het vakantiegeld. Huurteams Nijmegen wil de komende vier jaar gaan werken met 3,6 fte aan personeelsbezetting. Hierbij gaan we uit van 0,6 fte voor de directeur en 3 fte aan juridisch medewerkers. Hierbij zijn extra lasten begroot om het loon voor de juridisch medewerkers per 2023 te verhogen. Daarnaast is rekening gehouden met mogelijke salarisverhogingen in de toekomst.

(6) Overige personeelskosten

	2023	2024-2026
	€	€
Reislasten (binnen arbeidsovereenkomsten)	1.800	1.800
Salarisadministratie	626	626
Totaal	2.426	2.426

De overige personeelskosten bestaan uit kosten voor de salarisadministratie en voor de reislasten. De reislasten worden conservatief begroot tegen de achtergrond dat het personeel (meestal) uit Nijmegen en omgeving komt.

(7) Kantoorlasten

	2023	2024-2026
	€	€
Reprolasten	900	900
Portolasten	200	200
Kantoorartikelenlasten	200	200
Kantoorinrichtinglasten	500	500
ICT-lasten	950	950
Totaal	2.450	2.450

Naast een onderhoudsabonnement van de huidige printer, en de kosten voor aangetekende brieven en mails, betreft het kantoorvoorzieningen. Onder de ICT lasten valt ook het onderhoud van de website en de bestaande administratie.

(8) Algemene lasten

	2023	2024-2026
	€	€
Banklasten	-	-
Bedrijfsvoering	27.250	27.250
Reislasten (buiten arbeidsovereenkomsten)	300	300
Promotie	1.000	1.000
verzekeringslasten	4.000	4.000
Totaal	32.550	32.550

Onder bedrijfsvoering vallen de kosten voor het medewerkersbeleid (bindingsactiviteiten voor vrijwilligers en bedankjes. Kerstpakketten, etc.), de kosten voor Scholing en Training (Dit budget voorziet voornamelijk middelen voor trainingen en scholingsactiviteiten door externen.). Nieuw zijn de kosten voor de vrijwilligersvergoeding. Er is begroot op 15 vrijwilligers met een maximale vergoeding van 1.800 €/jaar/vrijwilliger. Daarnaast houden we rekening met hogere verzekeringslasten in verband met de groei van de organisatie.

(9) Overige lasten

	2023	2024-2026
	€	€
Aanvullen algemene reserve	3.000	3.000
Aanvullen overige reserves	3.000	3.000
Aanvullen bestemmingsreserves	3.000	3.000
Onvoorziene lasten	1.000	1.000
Totaal	10.000	10.000

Per 2023 worden de reservering anders ingericht. We richten een drietal reserves in, de algemene reserve dient o.a. om personeelskosten voor een redelijke termijn te kunnen doorbetalen bij tegenvallende inkomsten (zoals het veranderen van de subsidie), de overige reserve dient voor transitievergoedingen, de bestemmingsreserve dekt alle organisatorische zaken van de stichting. Doordat de stichting sterk afhankelijk van de subsidie voor haar inkomsten dient de stichting te reserveren voor incidenteel hoge uitgaven. Op basis van historische gegevens begroten we daarom jaarlijks een beperkt bedrag voor onvoorziene lasten.

(10) Afschrijvingen

	2023	2024-2026
	€	€
Afschrijvingen	2.000	2.000
Totaal	2.000	2.000

De afschrijving heeft dominant betrekking op de apparatuur die we beschikbaar hebben op het kantoor. De betalingen worden verricht

(11) Huisvestinglasten

	2023	2024-2026
	€	€
Huisvestinglasten	28.200	28.200
Totaal	28.200	28.200

Huurteams Nijmegen is per 1 februari 2021 ingetrokken in het Universitair Bedrijven Centrum. De lasten voor de huur van het kantoor (40 m2) bedragen 16.100 euro/jaar. Binnen het UBC is de mogelijkheid te verhuizen naar een ander ruimte tot 70 m2, voor een maandbedrag van 2.334 euro/maand: 28.200 euro/jaar.

(12) Materiële proceskosten

	2023	2024-2026
	€	€
Proceslasten Huurcommissiezaken	-	-
Proceslasten incasso- en rechtszaken	-	-
Executiekosten	-	-
Salarisgemachtigde	-	-
Nakosten	-	-
Incassokosten	-	-
Totaal	-	-

In beginsel draagt SHN geen kosten voor het voeren van procedures. Onze serviceovereenkomst geeft sinds juli 2015 de mogelijkheid om verloren leges in rekening te brengen bij de cliënt. Dit kan het geval zijn op het moment dat een schikking is getrokken of wanneer de zaak verloren is. Ook in de periode 2023-2026 zullen de verloren in rekening worden gebracht bij de cliënt waardoor SHN hiervoor geen lasten heeft hoeven te dragen. Bij incasso- en rechtszaken dragen de cliënten het volledige procesrisico en betalen aan SHN een voorschot voordat de zaak in behandeling wordt genomen. Het kan voorkomen dat de redelijke weg is dat SHN de kosten draagt, in die gevallen worden kosten op bovenstaande kostenplaatsen gedragen.