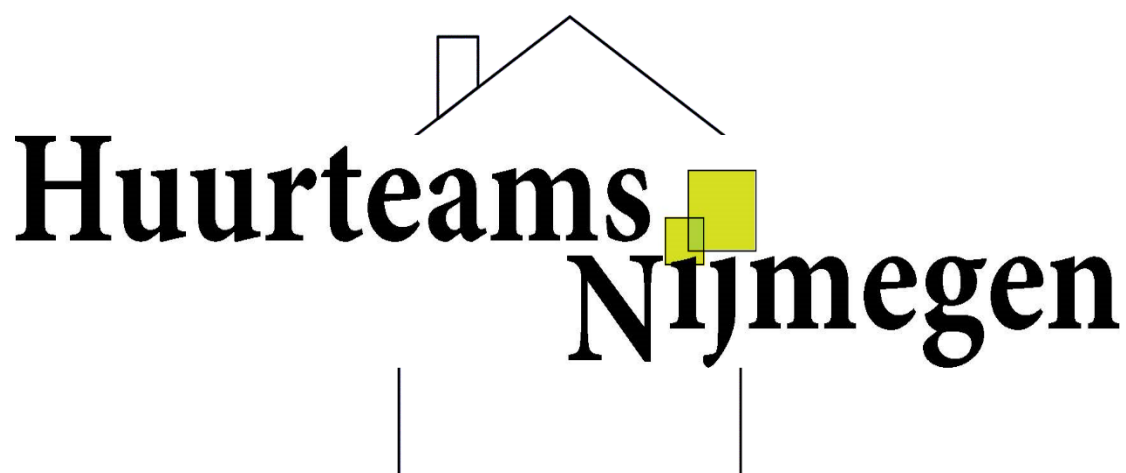


Jaarverslag 2024

Vernieuwing in wet en verharding op de markt



Inhoud:

Managementsamenvatting	3
Samenvatting van de cijfers over 2024	5
Samenvatting van behaald resultaat 2024	5
Leeswijzer	5
1. Gegevens van huurders en zaken	6
Terminologie	6
Algemeen beeld	6
Aantallen en looptijd	7
2. Afgeronde klachten	8
Studenten	8
Intimidatie	8
3. Reguliere klachten en procedures	9
Klachten	9
Procedures	10
Huurprijs	11
Huurverhoging	12
All-in prijs	12
Servicekosten	13
Onderhoud	14
Borg	14
Overig	15
4. Incasso en rechtszaken	15
5. Beleid	16
Reflectie beleidsdoelen	16
6. Financiële verslaglegging	17
7. Bijlage: jaarrekening 2024	18

Managementsamenvatting

Voor de subsidieperiode van 2023 t/m 2026 is het doel van Stichting Huurteams Nijmegen (SHN) vastgelegd in het huidige beleidsplan voor deze periode. Hierin is de gestelde ambitie van SHN om voor 2024 minimaal 500 zaken te behandelen en minimaal €400.000,- aan onrechtmatige kosten te besparen.

De werkzaamheden van SHN worden in 2024 gefinancierd door middel van een jaarlijkse subsidie van €210.000,- van de gemeente Nijmegen. Deze subsidie is bedoeld om enerzijds de werkzaamheden te bekostigen om de huurders in de gemeente Nijmegen gratis te kunnen bijstaan en anderzijds om extra kosten zoals loonkosten en de stijgende inflatie op te vangen. Het in 2023 opgestarte gemeentelijke meldpunt voor Huurders Nijmegen in het kader van de wet goed verhuurderschap, is in 2024 verder ontwikkeld en de samenwerking met de gemeente is verder uitgediept. De werkzaamheden en resultaten van het meldpunt worden separaat bekend gesteld. Door invoering van het meldpunt is een lichte daling te zien in het aantal klachten bij Huurteams omdat meldingen die onder de wet goed verhuurderschap vallen door huurders nu bij het meldpunt worden gedaan.

In 2024 was SHN voor iedereen in Nijmegen 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 het cliëntenbestand van huurders zijnde studenten, naar huurders van woningen/kamers van particuliere verhuurders. Ook weten individuele huurders van corporatiewoningen ons steeds beter te vinden. Het jaar 2024 laat een procentuele toename zien van het aantal onderhoudsklachten over schimmel en vocht. Dit geldt zowel binnen de particuliere markt als bij de woningcorporaties. Door de verminderde opbrengsten proberen verhuurders te bezuinigen op onderhoud. De vocht- en schimmelklachten worden tegelijkertijd verergerd door het minder verwarmen van alle ruimtes door de bewoners in de woning vanwege de hoge energieprijzen.

Door het verder afnemende aanbod van betaalbare huurwoningen en kamers binnen de gemeente Nijmegen is de huurmarkt in 2024 verhardt ten opzichte van de afgelopen jaren. De belangen van verhuurders en van huurders lopen steeds verder uiteen. De verharding is merkbaar door enerzijds een lichte daling in het aantal meldingen omdat huurders met een tijdelijk contract geen conflict met hun verhuurder aangaan (zij nemen de klachten voor lief om zo hun woonruimte niet te verliezen) en anderzijds is dit te merken omdat conflicten minder snel minnelijk geschikt worden tussen partijen, en als procedure bij de Huurcommissie worden aangemeld. Deze trend is in 2023 begonnen en zal naar verwachting in de komende jaren niet verdwijnen. Invoering van de nieuwe wetten zoals de wet goed verhuurderschap, de wet betaalbare huur en de wet vaste huurcontracten hebben deze verharding in de hand gewerkt. Door deze wetten en de invoering van nieuwe fiscale regels voor huiseigenaren is het in 2024 nog minder rendabel geworden om woningen te verhuren. Hierdoor zien we de toenemende tendens dat woningeigenaren de woning proberen te verkopen. Huurders zijn hiervan de dupe omdat een woning in lege staat meer opbrengt dan bewoond met huurders. SHN ziet dan ook een toename van het aantal klachten inzake het beëindigen van een lopend huurcontract. Anderzijds is er een tendens dat verhuurders een (hoge) afkoopsom betalen als huurders kiezen om vrijwillig te vertrekken. Door de invoering van de nieuwe wetgeving is er in 2024 door verhuurders van woningen in Nijmegen frequenter advies aan SHN gevraagd met name inzake contracten en afrekeningen servicekosten teneinde geschillen op voorhand te voorkomen.

Binnen Nijmegen wordt na de invoering van de wet vaste huurcontracten, kamers en appartementen toch tijdelijk verhuurd via zogenaamde 'short stay' contracten. De huurprijzen zijn bij deze contracten niet gereguleerd en huurders hebben geen huurbescherming. Hierdoor kan SHN, bij klachten, voor deze groep niet meer veel doen dan doorverwijzen naar verdere rechtshulp.

Het mag duidelijk zijn dat de situatie in Nijmegen voor huurders in 2024 is verslechterd door enerzijds het bestaande gebrek aan woonruimte en anderzijds door invoering van nieuwe wetgeving waardoor nog meer woonruimte uit het reguliere huurbestand wegvalt.

Het aantal behandelde en afgeronde klachten in 2024 bedraagt met 688 een positief resultaat. In totaal werd €584.332.98 bespaard. In 2024 hielp SHN 415 huurders, waarvan 397 in reguliere zaken en 18 huurders in incasso- en rechtszaken. Er werden 11 incasso- en rechtszaken afgehandeld. Eind 2024 stonden nog 97 reguliere klachten en 7 incasso- en rechtszaken open. Er is geen spraken van achterstand bij de Huurcommissie en de doorlooptijd bedraagt gemiddeld 3 maanden. Afgelopen jaar heeft SHN 27 klachten bij de Huurcommissie voortijdig ingetrokken. Dit heeft als reden een bereikt akkoord met de verhuurder kort na het indienen van een zaak. In 2024 zijn er 55 inhoudelijke uitspraken gedaan door de huurcommissie.

Woningnood/kamernood heeft in 2024 een toename veroorzaakt in het aantal intimidatie klachten bij onze stichting. Meestal is deze intimidatie gericht tegen de huurder met als doel het contract vroegtijdig te beëindigen en de woning zo snel mogelijk leeg op te leveren. SHN geeft huurders altijd het advies om hiervan aangifte te doen bij de politie en stuurt deze huurders ook door naar het meldpunt Huurders Nijmegen. In 2024 zijn 9 gevallen van intimidatie gemeld. Intimidatie heeft in 2024 niet geleid tot het stopzetten van een procedure.

Het aantal directe vrijwilligers is in 2024 verder gedaald van vier in het begin van 2024 naar 2 in december van het jaar. Een van deze vrijwilligers werkt t.b.v. onze social-media platforms. Hiertegen is het aantal vaste (parttime) juridische medewerkers toegenomen tot 6 vaste krachten met een parttime arbeidscontract (3,2 Fte). Verdere groei naar 4 Fte is in de komende jaren voorzien. Door deze toename heeft SHN het aantal werkplekken uitgebreid tot 7. Dit is te zien aan de toename van kosten op ICT-middelen. Dit komt omdat enerzijds drie computers onvoorzien moesten worden vervangen en tegelijkertijd het aantal computers en beeldschermen moest worden uitgebreid.

De kennisopbouw en kennisbehoud bij onze medewerkers is in 2024 slechts gedeeltelijk succesvol gebleken. Door de invoering van nieuwe wetgeving zal er in 2025 extra aandacht worden besteed aan opleidingen.

In 2024 is verdergegaan met de veranderingen die zoals ook in het beleidsplan zijn verwoord en die leiden tot een vereenvoudigde bestuursstructuur. In januari 2024 is SHN overgaan tot 1 bestuurslaag van drie bestuurders waaronder de directeur en heeft er in de loop van het jaar een wisseling plaatsgevonden binnen de raad van advies (3 leden). De bestuurders van de stichting krijgen in 2024 een vrijwilligersvergoeding voor hun diensten. Hiermee blijft SHN in 2024 voldaan aan alle ANBI vereisten.

Door invoering van de nieuwe wet “Kwaliteit incasso dienstverlening” werd SHN in de loop van 2024 v.w.b. de incasso trajecten geconfronteerd met een verscherping van de eisen waar onze stichting als incassodienstverlener aan moet blijven voldoen. SHN heeft tot 1 april 2025 de tijd om aan alle eisen die de wet stelt te voldoen. De bijkomende kosten zijn inmiddels financieel afgedekt voor 2024 en 2025. Voor de jaren hierna zijn dit onderwerp van besprekingen met de gemeente Nijmegen.

Concluderend kan voor het jaar 2024 worden gesteld dat SHN haar gestelde doelen heeft gehaald, een financieel gezonde stichting is gebleven en dat huurders in Nijmegen SHN in voldoende mate hebben weten te vinden. Wij hebben onszelf terugverdiend door in 2024, met een professionele organisatie, onwettige kosten berekend aan huurders in Nijmegen, primair via bemiddeling maar ook via vordering en rechtszaken weten terug te halen. Advies en juridische bijstand bij een gang naar de Huurcommissie of rechter is door ons laagdrempelig en kosteloos geleverd. Door de blijvende tekorten aan betaalbare woningruimte in Nijmegen is de verwachting dat deze bijstand ook in de toekomst noodzakelijk zal blijven.

Samenvatting van de cijfers over 2024

- **688** klachten behandeld.
- 591 reguliere klachten afgehandeld per 31 december 2024.
- 97 reguliere klachten open op 31 december 2024.
- **415** huurders geholpen, waarvan:
 - 397 huurders in reguliere zaken
 - 18 huurders in incasso- en rechtszaken
- 99 klachten ingediend bij de Huurcommissie waarvan 27 klachten zijn ingetrokken en 72 klachten inhoudelijk zijn behandeld, 89,9% gewonnen¹.
- 11 incasso- en rechtszaken (30 klachten) afgerond, 73,4% gewonnen
- 2 incasso en 5 rechtszaken open op 31 december 2024.
- Besparing van **€ 584.332,98** waarvan:
 - € 528.062,88 in reguliere zaken
 - € 56.270,10 in incasso- en rechtszaken
- Op 31 december 2024 ondersteunde 2 vrijwilligers SHN
- Gemeentelijke subsidie in 2024 van **€ 210.000,00**

Samenvatting van behaald resultaat 2024

Tabel 1: Samenvatting

Soort klacht	Afgeronde klachten	Behaalde besparing		Tabel	Pagina
Huurprijs	113	€	229.258,44	5 & 6	11
		€	35.904,89		
Huurverhoging	35	€	30.482,63	7 & 8	11/12
All-in prijs	4	€	0	9 & 10	12
Servicekosten	197	€	86.140,31	11	13
Onderhoud	104	€	123.943,68	12 & 13	14
		€	3.309,20		
Borg	26	€	5.380,73	n.v.t.	14
Overig ²	112	€	13.643,00	n.v.t.	14
Totaal regulier	591	€	528.062,88		
Incasso- en rechtszaken	30	€	56.270,10	14	15
Totaal	621	€	584.332,98		

Leeswijzer

Dit verslag is als volgt ingedeeld: in hoofdstuk 1 wordt een algemeen beeld gegeven van de verrichte werkzaamheden in 2024. Dat betreft de 591 reguliere klachten en de 11 incasso- en rechtszaken met 30 klachten, waarin SHN werkzaamheden heeft verricht. In de hoofdstukken 2 en 3 ligt de focus op de afgeronde reguliere klachten. Om inzichtelijk te maken hoe de in 2024 behaalde resultaten zich verhouden tot voorgaande jaren wordt verkort resultaten uit 2022 en 2023 weergegeven in de diverse tabellen. Besparingen vermeld onder bewoningsduur worden berekend met een bewoningsduur van drie jaar. In hoofdstuk 4 lichten we de resultaten van de in 2024 afgeronde incasso- en rechtszaken uit. Het verslag wordt afgesloten met de financiële verantwoording van het afgelopen jaar.

¹ De voortijdig ingetrokken zaken worden als gewonnen beschouwd vanwege het bereikte akkoord.

² In de overige zaken zijn hier 32 zaken opgenomen m.b.t. contractcheck/opzegging

1. Gegevens van huurders en zaken

Terminologie

Met dit jaarverslag laat SHN zien hoeveel huurders zich in 2024 gemeld hebben, welke klachten zij hadden en welke werkzaamheden Huurteams Nijmegen heeft verricht om die klachten te verhelpen.

- Van een *klacht* is sprake als een huurder een conflictsituatie heeft met zijn verhuurder.
- Van een *procedure* is sprake wanneer een klacht niet door bemiddeling tot een goed einde gebracht kan worden en SHN namens de cliënt een verzoek bij de Huurcommissie of een vordering bij de kantonrechter aanhangig heeft gemaakt.
- SHN maakt onderscheid tussen reguliere klachten en incasso- en rechtszaken. De term reguliere klacht wordt gehanteerd voor klachten die door de Huurcommissie of door een overeenkomst/middeling beslecht kunnen worden. Een klacht die door de kantonrechter beslecht wordt, valt in de categorie incasso- en rechtszaken. Vorderingen die na een uitspraak van de Huurcommissie via een incasso traject moeten worden afgedwongen vallen ook in deze categorie.

Algemeen beeld

Huurcommissie

In 2024 werden alle zittingen van de Huurcommissie digitaal gehouden, waardoor reistijden tot het verleden behoren. Hierdoor kunnen meerdere zaken per dag door de commissie worden behandeld. Hierdoor is er in 2024 een zeer acceptabele doorlooptijd van gemiddeld drie maanden per zaak. Sommige individuele klachten bij de Huurcommissie kennen een langere doorlooptijd van ongeveer 6-7 maanden. Dit zijn specifieke zaken op het gebied van woningverbetering en woningisolatie en zaken op het gebied van energieprestatie vergoedingen. Dit is te wijten aan het beperkte aantal rapporteurs die de Huurcommissie heeft met kennis op deze gebieden.

Werknemers en Vrijwilligers

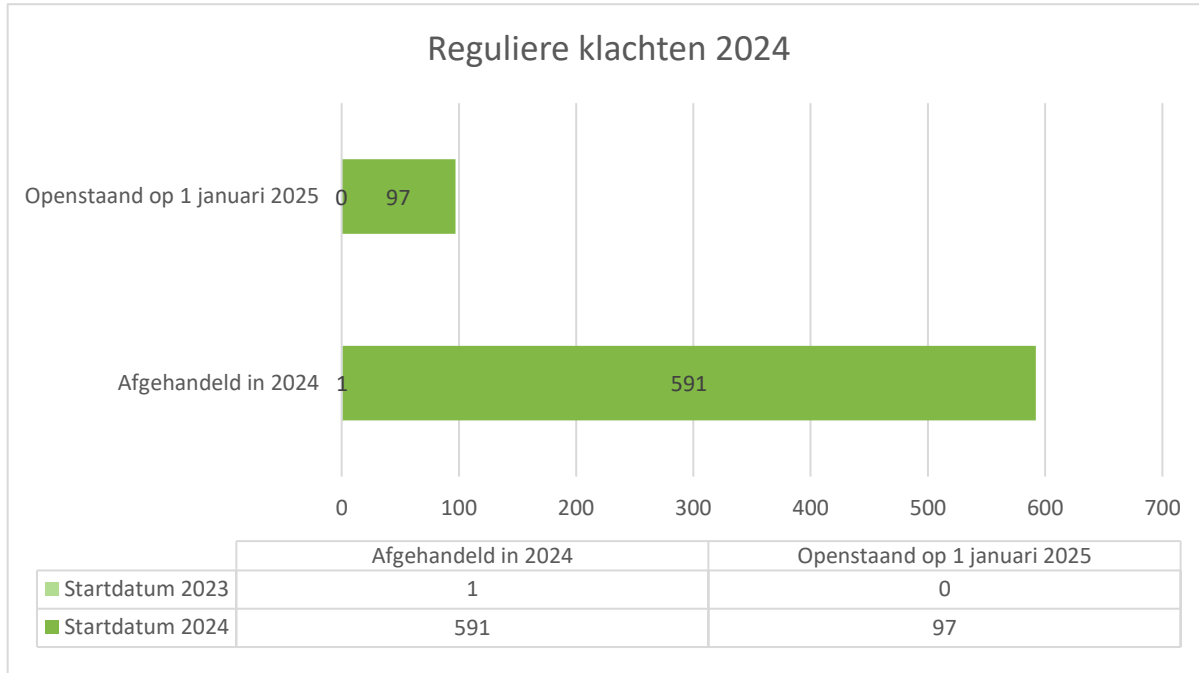
SHN merkt dat, door de hoge studielasten, het moeilijker wordt om vrijwilligers onder de studenten rechten te werven. Hierdoor is besloten dat deze een maandelijks belastingvrije vrijwilligersvergoeding krijgen. Deze is terug te vinden in de loonkosten 2024. Tegelijkertijd worden er, conform het gestelde in het beleidsplan 2023-2026, meer vaste werknemers aangesteld met meer marktconforme salarissen. De groei van 2,7 Fte naar uiteindelijk 4 Fte zoals in het beleidsplan is opgenomen is ook in 2024 doorgezet. Ondanks dat het voorziene aantal vrijwilligers niet is gehaald, is er door het verhoogde aantal vaste werknemers geen achterstand in werkzaamheden of een verhoging van wachttijden bij SHN opgetreden.

Aantallen en looptijd

Reguliere klachten

Huurteams Nijmegen heeft in 2024 werkzaamheden verricht ten behoeve van 688 reguliere klachten. Hiervan zijn er 591 afgerond. Het grootste deel van deze klachten is ook gestart in 2024. De openstaande klacht uit 2023 is inmiddels ook afgerond. De klachten die nog openstaan (97) zullen naar verwachting in de eerste helft van 2024 worden afgesloten. Deze snellere doorloop van de klachten is vooral te danken aan de goede doorlooptijden van de Huurcommissie.

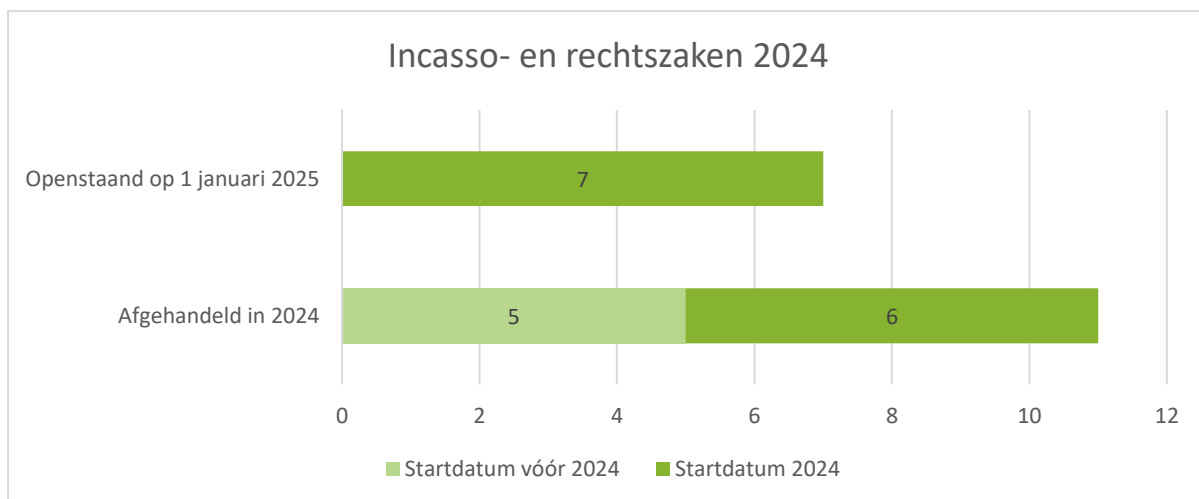
Figuur 1: Reguliere klachten 2024



Incasso- en rechtszaken

In 2024 heeft Huurteams Nijmegen werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van 11 incasso- en rechtszaken en ten bate van 18 cliënten met totaal 30 klachten. Op 1 januari 2025 stonden er nog 7 incasso- en rechtszaken open. We constateren dat dit jaar alle besparingen zijn ontstaan uit uitspraken van de Huurcommissie. Dit jaar zijn geen aanvullende besparingen verkregen. Aanvullende besparingen zijn gelden die tijdens het incassotraject of tijdens een rechtszaak aan de zaak worden gevoegd zoals bijvoorbeeld niet uitbetaalde borg na de verhuizing. De 7 zaken (2 incasso- en 5 rechtszaken) die nog openstaan op 1 januari 2025 zijn allemaal in 2024 gestart.

Figuur 2: Incasso- en rechtszaken 2024



2. Afgeronde klachten

Studenten

Huurteams Nijmegen houdt bij welk percentage van haar cliënten student is. Dit jaar was 41,5% van de cliënten student.³ 46,75% van de afgehandelde klachten was afkomstig van studenten. De registratie of iemand al dan niet studeert heeft geen invloed op de door Huurteams Nijmegen aangeboden dienstverlening.

Tabel 2; Studenten-niet studenten

Verdeling	Aantal 2024	Aantal 2023	Aantal 2022
Klachten	591	703	659
Student	276 (46,75%)	290 (41,25%)	335 (50,83%)
Niet-student	315 (53,25%)	413 (58,75%)	324 (49,17%)
Cliënten	411	473	453
Student	171 (41,5%)	174 (36,75%)	217 (47,92%)
Niet-student	240 (58,5%)	299 (63,25%)	236 (52,08%)

Intimidatie

In 2024 is er een stijging in het aantal intimidatie gevallen waargenomen. In 2024 zijn 9 concrete intimidatie gevallen geconstateerd. Dit heeft overigens niet geresulteerd in stopzetting van de zaak. Door SHN is in drie gevallen schriftelijk contact opgenomen met de verhuurder om hem op zijn gedrag aan te spreken. In de andere gevallen was de melding door huurder al gedaan naar het meldpunt Huurders Nijmegen. Huurteams Nijmegen bespreekt intimidatie zo vroeg mogelijk binnen de klachtafhandeling waardoor cliënten beter weten hoe om te gaan met intimidatie en de rol van onze stichting hierin. Ook wordt bij intimidatie de melder verzocht een melding te maken bij meldpunt Huurders Nijmegen om zodoende eventuele bestuursmaatregelen van de Gemeente Nijmegen te ondersteunen.

Tabel 3; Intimidatie

Intimidatie	Aantal 2024	Aantal 2023	Aantal 2022
Zaak afgebroken	0	2	0
Zaak doorgezet	9	5	6
Procentueel totaal zaken	0%	1,47%	0%
Totaal	9	7	6

SHN constateert dat het intimiderend gedrag in de laatste twee jaar voornamelijk als doel heeft om de huurder te laten besluiten om uit de woning te vertrekken. Dit omdat de woning bij verkoop op de huizenmarkt leeg ongeveer 20-40% meer waard is. Soms gebeurt dit door gebruik van onterechte gronden over redenen van beëindiging van het contract en soms door herhaaldelijk en onnodig contact zoeken met de huurder(s).

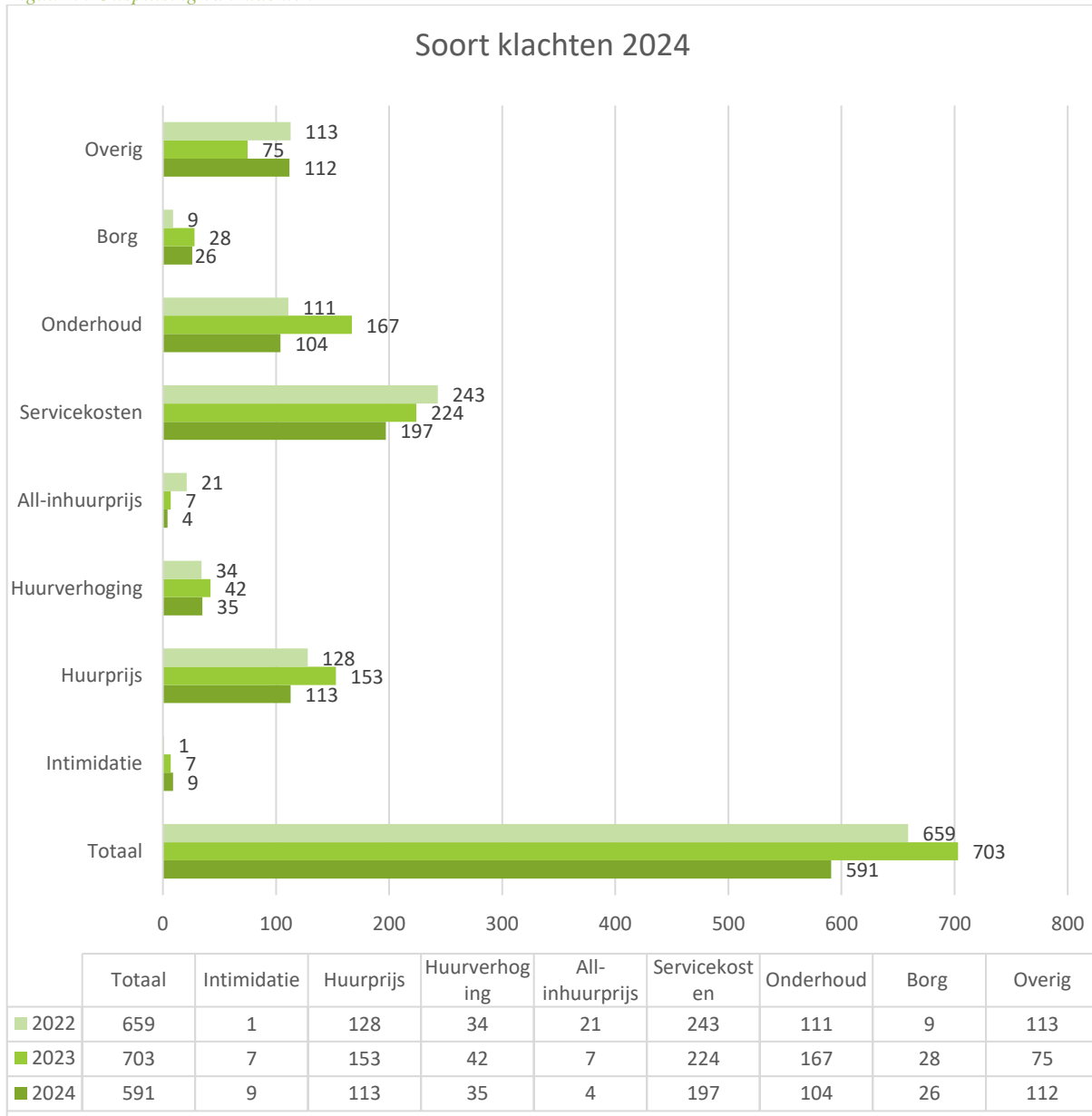
³ In sommige gevallen blijft de identiteit van degene die advies vraagt onbekend. In dat geval wordt de cliënt als niet student geadmineistreerd.

3. Reguliere klachten en procedures

Klachten

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze Huurteams Nijmegen in 2024 de 591 reguliere zaken heeft afgerond. Het aantal ligt iets lager dan vorig jaar, maar de bespaarde gelden uit deze klachten zijn echter toegenomen. Opvallend is dat het aantal zaken waarin een geschil was over een all-inhuurprijs wederom verder is gedaald. Dit is te verklaren door de hoge energieprijzen 2024 waardoor huurders een voordeel halen bij het ontbreken van aparte servicekosten waarin de energiekosten zijn verwerkt. Ook de toename in het aantal servicekosten is voor een groot gedeelte te wijten aan de hoge energieprijzen waardoor huurders eerder dan voorgaande jaren een onderliggende factuur eisen van de verhuurder omdat er bijbetaald moet worden. **Figuur 3** geeft weer hoe deze klachten in 2024 over de verschillende categorieën waren verdeeld.

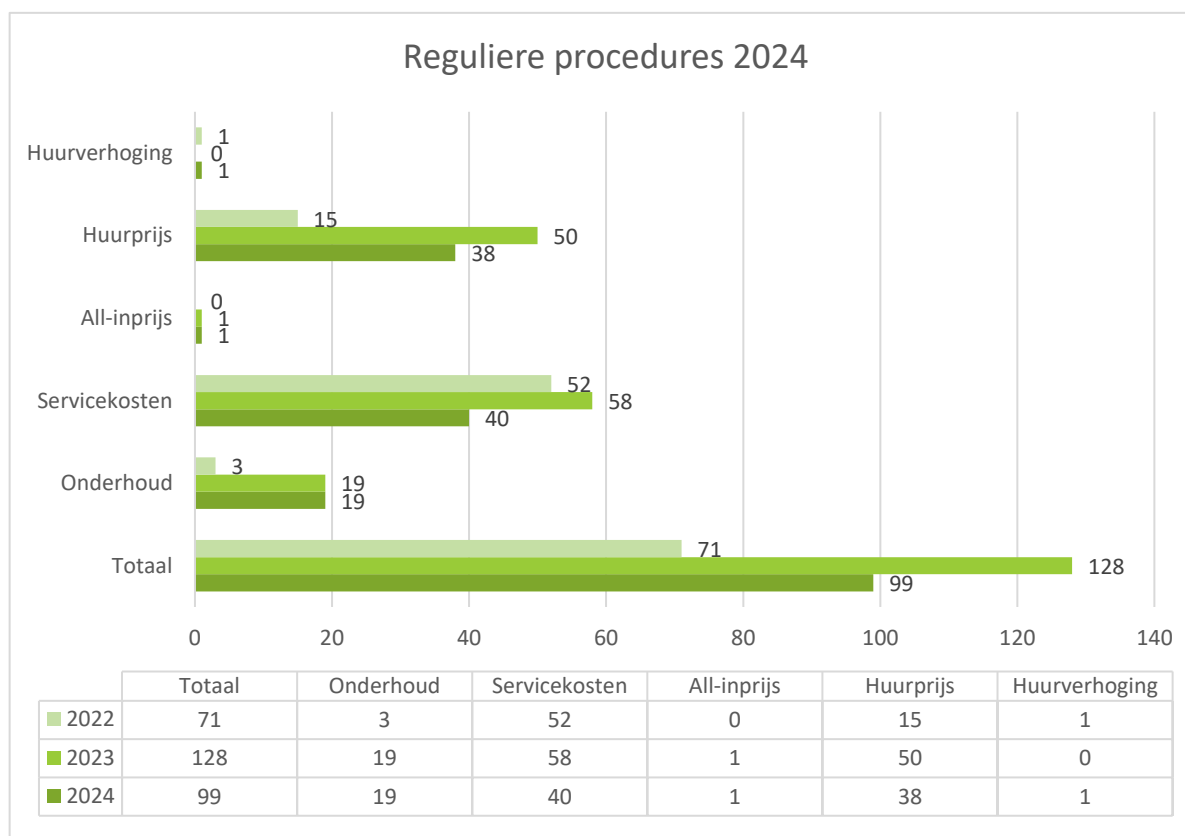
Figuur 3: Uitsplitsing van klachten



Procedures

Figuur 4 laat zien hoeveel procedures met welke klachten SHN heeft gevoerd. Hierbij dient te worden vermeld dat zaken waarvoor nog een verzetstermijn geldt, niet zijn verwerkt voor 2024. Deze zijn immers nog niet bindend. Dit zorgt ervoor dat deze zaken nog niet zijn verwerkt in onderstaand figuur, terwijl zij behoudens verzet wel zijn afgerond bij de Huurcommissie. Deze procedures worden meegenomen over 2025. Er zijn in 2024 totaal 99 procedures ingediend bij de Huurcommissie.

Figuur 4: Afgeronde reguliere procedures



Tabel 4 laat zien op welke wijze alle procedures zijn afgerond in 2024. In 72 zaken is inhoudelijk uitspraak gedaan door de Huurcommissie. 27 zaken zijn voor de uitspraak ingetrokken. In alle 27 gevallen wegens het bereiken van een overeenkomst tussen de partijen. (Noot: Vanwege wettelijke termijnen, met name in geval van toetsing en servicekosten, is het verstrijken van de vervalttermijn altijd aanleiding om de zaak pro-forma in te dienen ondanks dat bemiddeling nog gaande is. Indien partijen er niet onderling uitkomen kunnen cliënten alsnog terugvallen op de procedure, zonder dat hun rechten inmiddels zijn vervallen.)

Tabel 4: Inhoudelijke uitspraken Huurcommissie

Inhoudelijke uitspraken Huurcommissie	2024	2023	2022
Afgesloten procedures	99	128	71
Inhoudelijke uitspraak	72	56	38
Ingetrokken	27	72	33
wegens overeenkomst	27	72	33
wegens intimidatie	0	0	0

Huurprijs

In 2024 zijn totaal 113 klachten afgesloten over de huurprijs.⁴ Bij deze klachten beoordeelt Huurteams Nijmegen vooral aan de hand van een huisbezoek/punten telling wat de wettelijke maximale kale huurprijs is. Indien partijen er via middeling niet uitkomen, wordt met toestemming van cliënt een procedure bij de Huurcommissie gestart. Tabel 5 laat zien dat in 2024 het gelukt is om in 52 gevallen (46%) een huurverlaging te bewerkstelligen. Dit werd bereikt via een overeenkomst of via een procedure bij de Huurcommissie. SHN heeft in 3 gevallen de procedure bij de Huurcommissie over de huurprijs verloren en heeft 7 procedures voortijdig gestopt. Deze zijn gestopt vanwege verhuizing en in 2 gevallen vanwege het uitblijven van reactie van client.

Tabel 6 laat zien welke besparingen zijn behaald uit de 52 gewonnen klachten. Hierin valt met name op, dat de besparingen op de huurprijs bij een uitspraak van de Huurcommissie dit jaar fors zijn toegenomen. Dit is weer te wijten aan de krapte op de woningmarkt waardoor huurders in Nijmegen initieel akkoord gaan met een (te) hoge huur en bij het overgaan naar een vast contract deze huurprijs wettelijk laten controleren/toetsen.

Tabel 5: Resultaten klachten huurprijs

Huurprijs	2024	2023	2022
Gewonnen	52	66	44
overeenkomst	14	28	36
procedure	38	38	8
Verloren	3	5	0
Advies	51	75	80
Gestopt	7	7	4
wegens intimidatie	0	0	0
Totaal	113	153	128

Tabel 6: Huurbesparingen kale huur

Besparing kale huur	Maandelijks	Bewoningsduur
Gemiddeld overeenkomst 2024	€ 81,12	€ 2.920,45
2023	€ 107,25	€ 3.861,17
2022	€ 79,03	€ 2.845,08
Gemiddeld procedure 2024	€ 349,42	€ 12.578,94
2023	€ 182,07	€ 6.554,52
2022	€ 177,04	€ 6.373,31
Totale besparing 2024	€ 6.368,29	€ 229.258,44
2023	€ 5.570,75	€ 200.547,00
2022	€ 4.103,26	€ 147.717,36

In 16 gevallen is een eenmalige besparing bewerkstelligd. Dit gebeurt bij het sluiten van een overeenkomst waarbij de verhuurder een eenmalig bedrag uitkeert als compensatie voor de te veel betaalde huur. Dit heeft geleid tot de totale **eenmalige besparing** van **€ 35.904,89**. Deze besparing is niet opgenomen in de besparing 2024 hierboven. De besparing is echter wel meegenomen in het totaal aan besparingen 2024 (Tabel 1).

Huurverhoging

In 2024 heeft SHN 35 klachten afgehandeld over de huurverhoging.⁵ 20 zaken konden worden gesloten via bemiddeling en 14 zaken zijn afgedaan met advies. In 2024 is er 1 procedure gevoerd en die is verloren. Dit had als reden dat de huurverhoging die door de verhuurder was toegepast, door client als onredelijk werd aangemerkt en de client zelf al een procedure bij de Huurcommissie was gestart. Een aangezegde huurverhoging kan, door te wijzen op de wettelijke toegestane huurverhoging, relatief eenvoudig worden teruggedraaid via een overeenkomst. Uit Tabel 7 blijkt dat SHN in 20 klachten een besparing heeft verwezenlijkt door de huurverhoging te voorkomen. Dit jaar is hier een fors hogere besparing mee gehaald. De reden hiervoor is de onduidelijkheid bij verhuurders welk wettelijke huurverhoging voor hun pand van toepassing is. Dit is te wijten aan de nieuwe wetten die in 2024 zijn aangenomen. De verwachting is dat deze trend na 2025 weer zal afnemen. Tabel 8 laat vervolgens zien welke besparingen zijn behaald.

⁴ Zie figuur 3.

⁵ Zie figuur 3.

Tabel 7: Resultaten klachten huurverhoging

Huurverhoging	2024	2023	2022
Gewonnen	20	18	10
overeenkomst	20	18	9
procedure	0	0	1
Verloren	1	0	0
Advies	14	24	24
Gestopt	0	0	0
wegens intimidatie	0	0	0
Totaal	35	42	34

Tabel 8: Besparingen huurverhoging

Besparing kale huur	Maandlijks	Bewoningsduur
Gemiddeld overeenkomst 2024	€ 169,34	€ 6.096,26
2023	€ 56,79	€ 2.044,44
2022	€ 21,08	€ 758,72
Gemiddeld procedure 2024	n.v.t.	n.v.t.
2023	n.v.t.	n.v.t.
2022	€ 7,68	€ 276,48.
Totale besparing 2024	€ 846,73	€ 30.482,63
2023	€ 284,79	€ 10.252,76
2022	€ 197,36	€ 7.104,96

All-in prijs

In 2024 zijn 4 klachten (Tabel 9) afgedaan over de all-in prijs.⁶ Dit dalende aantal is toe te schrijven aan de hoge energieprijzen, waardoor huurders de all-in prijs constructie financieel een prima oplossing vinden. Wettelijk is een all-in prijs contract niet toegestaan omdat voor de huurder onbekend is welk bedrag hij aan kale huur en welk deel aan voorschot servicekosten betaalt. In 1 geval is via de Huurcommissie een nieuwe overeenkomst gesloten. Hieruit is geen besparing gevolgd. Dit kwam omdat deze zaak samen met een procedure over huurverhoging is behandeld waardoor de besparing hierover al is verwerkt. Tabel 10 laat zien welke besparingen zijn behaald in vergelijking met voorgaande jaren.

Tabel 9: Resultaten klachten All-in prijs

All-in prijs	2024	2023	2022
Gewonnen	1	1	5
overeenkomst	0	0	5
procedure	1	1	0
Verloren	0	0	0
Advies	3	6	16
Gestopt	0	0	0
wegens intimidatie	0	0	0
Totaal	4	7	21

Tabel 10: Besparing All-in prijzen

Besparing 'all-in'	Maandlijks	Bewoningsduur
Gemiddeld overeenkomst 2024	n.v.t.	n.v.t.
2023	n.v.t.	n.v.t.
2022	€ 42,47	€ 1.528,92
Gemiddeld procedure 2024	n.v.t.	n.v.t.
2023	€ 231,00.	€ 8.316,00.
2022	n.v.t.	n.v.t.
Totale besparing 2024	€ 0	€ 0
2023	€ 231,00	€ 8.316,00
2022	€ 212,35	€ 7.644,60

⁶ Zie figuur 3.

Servicekosten

SHN heeft in 2024 in totaal 197 servicekostenklachten afgerond.⁷ Voor elke jaarlijkse eindafrekening wordt een aparte klacht gestart. Resultaten hiervan worden normaal als een eenmalige besparing berekend. Indien het maandelijkse voorschot op servicekosten wordt verlaagd als gevolg van de klacht, wordt de totale besparing berekend over de gemiddelde bewoningsduur.

In **Tabel 11** is het aantal klachten servicekosten uitgesplitst. In 2024 zijn er opnieuw veel klachten behandeld over de verhoging van het maandelijks voorschot i.v.m. de hoge energieprijzen. Deze worden (onterecht) doorberekend door de verhuurder in een te betalen voorschot in plaats van naderhand via inning op de eindafrekening servicekosten. Indien de eindafrekening niet klopte werd in eerste instantie getracht om via een overeenkomst het teveel betaalde aan voorschot terug te vragen. Dit resulteerde in eenmalige besparingen. In 58 gevallen is een procedure gestart vanwege de eindafrekening. Een deel van deze procedures hebben ook geleid tot verlagingen aan voorschot. SHN gaf dit jaar (net als in 2023) ook veel huurders het advies om het voorschot vanwege de energieprijzen te verhogen om zo een hoge naheffing op de eindafrekening te voorkomen. In 2024 is SHN regelmatig door verhuurders/beheerders benaderd met vragen hoe en op welke manier zij de eindafrekening voor hun huurders moesten opstellen. Dit komt onzes inziens door de redelijk gecompliceerde berekening die moet worden gedaan voor de juiste verdeling van energie, licht en water over de onzelfstandige woningen. Door dit advies was SHN wel in staat om verkeerde berekeningen te voorkomen. In toenemende mate wordt SHN geconfronteerd met zaken inzake servicekosten eindafrekening over Energie Prestatie Vergoedingen (EPV). Vanwege de complexiteit van EPV worden deze zaken als EPV-servicekosten zaak bij de Huurcommissie voorgelegd. EPV vraagstukken die bij corporatiewoningen als collectief in 2024 zijn gemeld, zijn in samenspraak met de huurdersbelangenverenigingen naar hen doorverwezen vanwege de kortere lijnen met de verhuurder.

Tabel 11: Resultaten klachten servicekosten

Servicekosten	2024	2023	2022
Gewonnen	110	108	106
overeenkomst	70	50	82
procedure	40	58	24
Verloren	0	2	2
Advies	87	114	135
Gestopt	0	0	0
wegens intimidatie	0	0	0
Totaal	197	224	243

In 2024 is met de 110 gewonnen klachten via een uitspraak van de Huurcommissie of via overeenstemming een totale besparing van totaal **€86.140,31** behaald.

Onderhoud

In 2024 heeft SHN 104 onderhoudsklachten afgedaan.⁸ In **tabel 12** is een uitsplitsing opgenomen over de resultaten hiervan. Een onderhoudsklacht kan worden opgelost doordat een gebrek wordt verholpen. De Huurcommissie kan als sanctiemiddel een tijdelijke huurverlaging opleggen bij constatering van een gebrek. Dit resulteert dan in een besparing. Huurteams Nijmegen probeert zoveel mogelijk overeenstemming te bereiken via bemiddeling in onderhoudszaken omdat op deze manier de gebreken voor de huurder daadwerkelijk worden verholpen. In 51 gevallen zijn de klachten afgedaan via advies omdat huurders niet weten wie onderhoudsplichtig is (kleine gebreken dienen huurders zelf te repareren) of de eigenaar heeft na contact met SHN de klacht op korte termijn verholpen. In 3 gevallen is een procedure verloren. Ook in 2024 werden onderhoudsklachten die als collectief werden gemeld door huurders van de corporatiewoningen doorverwezen naar de huurdersbelangenverenigingen. Indien deze de klacht niet kon oplossen, werd een procedure bij de Huurcommissie door SHN opgestart voor de desbetreffende individuele huurder.

⁷ Zie figuur 3.

⁸ Zie figuur 3.

Tabel 12: Resultaten klachten onderhoud

Onderhoud	2024	2023	2022
Gewonnen	50	74	6
overeenkomst	34	55	6
procedure	16	19	0
Verloren	3	8	3
Advies	51	82	99
Gestopt	0	3	3
wegens intimidatie	0	0	0
Totaal	104	167	111

Uit Tabel 13 volgt dat in 2024 wederom een hogere totale besparing is gerealiseerd. Zoals eerder aangegeven is dit te wijten aan het uitstellen van noodzakelijk onderhoud door eigenaren op financiële gronden. Hierdoor worden de besparingen via de procedure bij de Huurcommissie hoger omdat in de uitspraak de huur met 60% wordt verminderd vanwege *ernstig* achterstallig onderhoud. Medio 2024 is SHN begonnen om administratief bij te houden wat voor soort klachten er worden gemeld over het onderhoud. Er wordt hierbij een subcategorie opgenomen zijnde: 1 algemene staat van onderhoud, 2 kozijnen, 3 lekkage en 4 schimmel en 5 overig/niet bekend. Dit heeft als doel om beter de oorzaak van het achterstallig onderhoud in kaart te brengen en of te kunnen meten of heur sprake is van een tendens. Het totaal aan besparing kwam in 2024 v.w.b. onderhoud op **€ 123.943,68**.

In 2024 is een eenmalige besparing verwezenlijkt van **€3.309,20**. De eenmalige besparing wordt opgeteld bij de totale besparing (zie tabel 1). Eenmalige besparingen komen uit zaken waarbij de verhuurder een vergoeding heeft betaald nadat de huurder al was vertrokken of dat tijdens de procedure de klacht door de eigenaar is opgelost. De eenmalige besparing wordt dan berekend over de tijdsperiode van het gebrek.

Tabel 13: Besparingen onderhoudsklachten

Besparingen onderhoud	Maandelijks	Bewoningsduur
Gemiddeld overeenkomst 2024	€ 170,82	€ 6.149,60
2023	€ 208,67	€ 7.512,12
2022	n.v.t.	n.v.t.
Gemiddeld procedure 2024	€ 3.272,05	€ 117.794,08
2023	€ 2.725,19	€ 98.106,98
2022	n.v.t.	n.v.t.
Totale besparing 2024	€ 3.442,88	€ 123.943,68.
2023	€ 2.933,86	€ 105.619,11
2022	n.v.t.	n.v.t.

Borg

In 2024 zijn 26 borgzaken afgedaan. Nabetalingen van bedragen in reguliere borgklachten worden altijd als eenmalige besparing genoteerd. Voor de borgklachten in 2024 is eenmalig **€ 5.380,73** bespaard. Met name de internationale studenten/expats hebben ons weten te vinden om verhuurders te attenderen op hun verplichting de borg tijdig terug te storten.

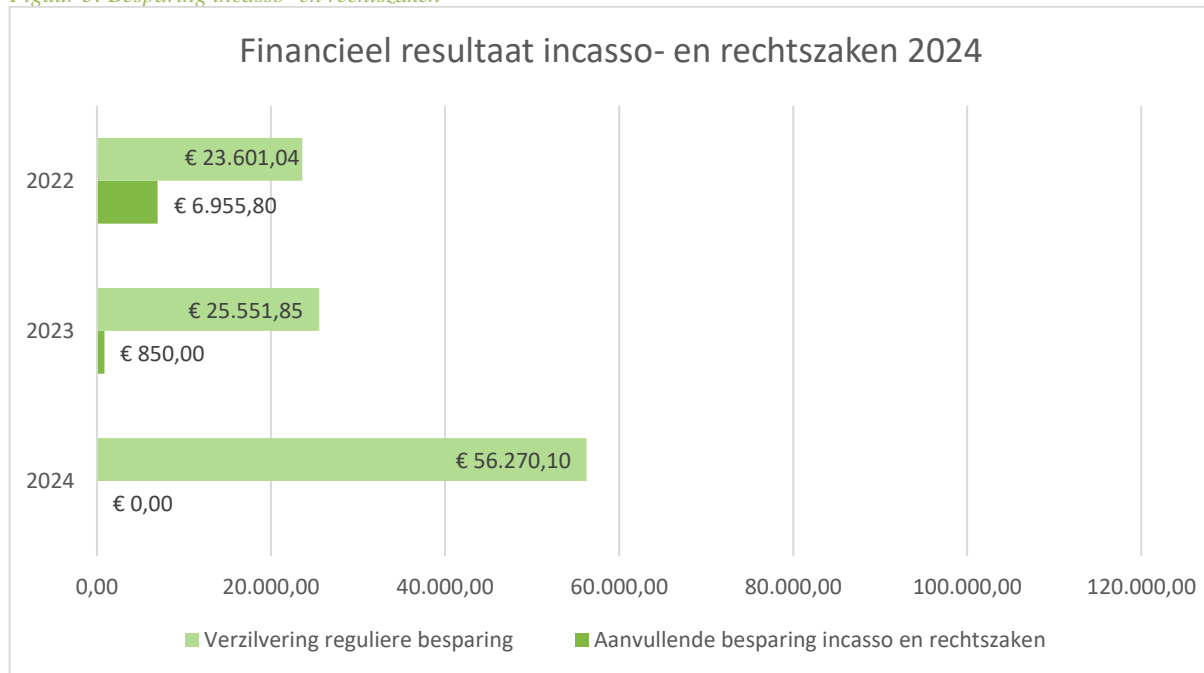
Overig

SHN heeft in 2024, 112 overige klachten afgedaan. Overige klachten zijn bijvoorbeeld opzeggingen van het huurcontract en/of administratie- of contractkosten die worden doorberekend. 82 klachten zijn afgedaan als advieszaken. Voor de overige klachten is een overeenkomst gesloten wat heeft geresulteerd in de totale **eenmalige besparing** van **€13.643,00**. In deze besparing is ook de verhuiskostenvergoeding opgenomen die verhuurders hebben uitgekeerd, na bemiddeling van SHN, aan hun huurders.

4. Incasso- en rechtszaken

In 2024 heeft SHN 9 incasso- en 2 rechtszaken afgerond. Er is bespaard op borg, huurprijs en servicekosten. Dit jaar is het overgrote deel van alle buitenrechtelijke incasso-zaken daadwerkelijk afgerond. Voor de rechtszaken is dit tegenovergesteld. De langere doorlooptijden van de rechtbank heeft geresulteerd in 5 rechtszaken die nog niet zijn behandeld en naar verwachting in 2025 op zitting worden behandeld. De toename in financieel resultaat is toe te schrijven aan de hoge vorderingen die via een incasso- en rechtszaak is afgedaan. Er is in 2024 1 rechtszaak verloren waarbij de verhuurder in beroep was gegaan tegen de uitspraak van de Huurcommissie en hierin gelijk heeft gekregen van de rechter. Deze zaak ging over het toekennen van extra renovatiepunten na verbouwing van een pand tot nieuwe appartementen. **Figuur 7** geeft de besparing weer ten opzichte van de voorgaande jaren. De aanvullende besparing in voorgaande jaren bestonden uit extra inningen van borg die tijdens een lopende incassozaak werden toegevoegd.

Figuur 5: Besparing incasso- en rechtszaken



Tabel 14: aantal zaken, klachten en cliënten in incasso- en rechtszaken

2024	Afgerond in 2024			Resultaat	
	Zaken ⁹	Cliënten	Klachten	Buitengerechtelijk	Gerechtelijk
Totaal 2023	11	18	30	9	2
Incasso n.a.v. uitspraak Huurcommissie	9	14	24	8 gewonnen	1 gewonnen
Verhuurder in beroep n.a.v. uitspraak Huurcommissie	2	4	6	1 gewonnen	1 verloren.

⁹ Het is mogelijk om in één procedure meerdere soorten klachten te behandelen en meerdere cliënten te helpen. Het totaal aantal klachten in 2024 was 30 verdeeld over 11 woningadressen.

5. Beleid

Reflectie beleidsdoelen

Begin 2023 heeft SHN haar nieuwe beleidsplan 2023-2026 gepubliceerd. Op grond hiervan heeft de gemeente Nijmegen een jaarlijkse subsidie van €210.000,00 toegezegd voor deze vier jaar. Het bestuur geeft in dit hoofdstuk haar zienswijze en reflectie over de ambitie zoals vastgesteld in dit beleidsplan.

Bestuur:

Het bestuur is per 1 januari 2024 via een wijziging op de statuten ingrijpend gewijzigd. Het bestuur bestaat nu uit 1 bestuurder/directeur die naast de overige twee leden van het bestuur verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken binnen SHN. Het bestuur wordt per medio 2024 ondersteund door een Raad van Advies bestaande uit drie leden. Voor een onafhankelijke financiële toetsing van de gevoerde boekhouding is een accountant gecontracteerd. Hiermee is de beoogde wijziging in de juridische structuur voorzien in het beleidsplan 23-26 afgerond.

Personeel:

SHN wil een goed werkgever zijn en blijven voor haar medewerkers. De bedrijfsruimte binnen het bedrijventrum aan de Groenestraat voldoet aan de gestelde eisen. SHN is in 2024 verder gegroeid naar zes medewerkers met een totaal van 3,0 Fte. Deze groei is enerzijds toe te schrijven aan het bemensen van het meldpunt in het kader van de wet goed verhuurderschap en aan de andere kant aan het ontbreken van vrijwilligers binnen SHN. Om te blijven voldoen aan de wet kwaliteit incassobureaus (Wki) zijn in 2024 twee medewerkers hierop verder gespecialiseerd in incasso. Ook zal in 2025 SHN worden ingeschreven in het incassoregister van Justis.

Vrijwilligers:

Ondanks het invoeren van een belastingvrije vrijwilligersvergoeding in 2023 en korte banden met de Radboud universiteit en Hogeschool Arnhem en Nijmegen is SHN er niet in geslaagd om het aantal van zeven vrijwilligers te bereiken. Eind 2024 waren er 2 vrijwilligers werkzaam voor SHN waarvan 1 werkzaam is ter ondersteuning van onze sociale media platforms. Het werven van vrijwilligers zal ook in 2025 naar verwachting achterblijven bij de ambitie.

Te realiseren besparing:

SHN heeft in 2024 aan de doelstelling van minimaal 500 afgehandelde klachten voldaan. De beoogde besparing van minimaal 500K euro is gehaald. De verwachting voor 2025 is dat de beoogde besparing opnieuw wordt gehaald.

Tabel 15: Daadwerkelijke besparing versus voorspelde besparing

Jaar	Voorspelling conform beleidsplan	Resultaat
2024	€ 500.000	€ 584.332,98
2023	€ 400.000 - €500.000	€ 577.329,23
2022	€ 400.000	€ 258.069,27 ¹⁰

Stagemogelijkheden; Huurteams Nijmegen heeft in 2024 voor beide semesters een stageplaats aangeboden voor een meeloopstage HBO-rechten. In 2024 is deze in het eerste semester vervuld. Ook is een stage voor begeleiding in een eindstudie in 2024 met de HAN afgerond. De HBO Rechten stagiaire heeft haar eindstudie en scriptie tijdens deze stage met succes afgerond. In 2025 zal SHN wederom stageplekken aanbieden voor zowel meeloopstage als begeleiding in een eindstudie.

Kenniscentrum en leerschool; Huurteams Nijmegen heeft het inwerktraject voor nieuwe vrijwilligers voor het overgrote deel via e-learning ingeregeld. Hierdoor kunnen vrijwilligers ook thuis de interne training huurrecht volgen Kennisuitbreiding van de vaste medewerkers, met name op actuele- en komende wetswijzigingen, alsmede kennis over huurrecht in het kader van renovatie en transformatie van gebouwen, is in 2024 weliswaar gestart maar vanwege gebrek aan voldoende cursussen of op grond van financiële redenen onvoldoende uitgevoerd. Er is aansluiting gezocht bij andere Huurteams in het land om te proberen een op maat gemaakte cursus te ontwikkelen maar dit is vanwege gebrek aan belangstelling gestopt. In 2025 zal kennisuitbreiding van medewerkers met prioriteit worden behandeld.

¹⁰ Vanwege COVID19 lager resultaat

6. Financiële verslaglegging

Met een bijdrage van de gemeente Nijmegen van € 210.000, - heeft Stichting Huurteams Nijmegen in 2024 de Nijmeegse huurder **€ 584.332.98** bespaard.

In 2024 zijn alle primaire dagelijkse processen bij de directeur SHN ondergebracht. Omdat hier ook de boekhouding onder valt, is gekozen om de controle op de boekhouding, volledig uit te besteden aan een externe partij. De jaarrekening van SHN wordt derhalve door de accountant van Phylipsen adviseurs opgemaakt en na controle en goedkeuring van het bestuur als bijlage bij dit jaarverslag gevoegd.

In 2024 is afschrijving toegepast op de nieuw aangeschafte ICT en inventaris. De kosten van ICT zijn in 2024 hoger vanwege de onvoorziene vervanging van twee computers. De salariskosten zijn dit jaar opnieuw toegenomen vanwege enerzijds de uitbreiding van de vaste medewerkers en verdere aanpassing van de lonen aan de inflatie. Voor het komende jaar zal deze tendens doorgaan. De vergoedingen aan onze vrijwilligers zijn opgenomen onder overige personeelskosten. In 2024 is €20.000,- als spaartegoed weggezet. Deze opgebouwde reserves zullen de komende jaren verder worden uitgebouwd naar 40 - 50% van onze vaste jaarlasten om zo in ieder geval vanaf 2027, zes maanden aan personeelskosten en kantoorlasten te kunnen voldoen zonder inkomsten vanuit subsidie.

De liquiditeitspositie is verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De liquide middelen zijn gestegen van € 49.154 naar €72.934, wat wijst op een gezonde kaspositie. Het werkkapitaal is licht toegenomen. Hoewel de baten zijn gestegen van € 214.498 naar € 225.115, is het exploitatieresultaat fors gedaald van € 47.841 naar € 6.337. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de stijgende kosten, waaronder de loonkosten, die met € 31.896 zijn toegenomen. Ook kantoorkosten en algemene kosten zijn aanzienlijk gestegen. De huisvestingskosten zijn daarentegen licht afgenomen. De solvabiliteit is nog steeds sterk, met een eigen vermogen dat is toegenomen van € 57.032 naar € 63.369. Er zijn geen structurele schulden, waardoor de financiële buffer van de stichting solide blijft. De kasstromen tonen een positieve operationele cashflow van € 30.918, grotendeels als gevolg van de toename van kortlopende verplichtingen. (De betaling aan cliënten via de derdenrekening die wel is binnengekomen in 2024, maar nog gedaan moest worden in 2025 van €18k).

Voor het komende jaar zullen de uitvoeringskosten van incasso die worden veroorzaakt door de nieuwe wetgeving (Wki) voor SHN verder toenemen. Dit wordt financieel gedekt door een bedrag van € 20K vanuit de gemeente Nijmegen, die op deze manier zeker stelt dat de laagdrempelige begeleiding van huurders in hun gemeente voor het gehele traject blijft gewaarborgd.

Voor verdere uitleg over opgenomen kosten en baten wordt verwezen naar de toelichtingen in de bijlage.

Bijlage behorende bij jaarverslag Stichting Huurteams Nijmegen

7. Jaarrekening 2024

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen
Jaarrekening 2024

Nummer Kamer van Koophandel: 09192263
Datum: 5 februari 2025
Opgesteld door: Marion van der Zanden
Aantal exemplaren: 1

Inhoudsopgave

pagina

Jaarverslag

Opdracht	21
Samenstellingsverklaring	22
Financiële positie	23
Bespreking van de resultaten	24
Meerjarenoverzicht	25

Jaarstukken

<i>Jaarrekening</i>	
Balans per 31 december 2024	26
Staat van baten en lasten 2024	28
Algemene toelichting en grondslagen voor financiële verslaggeving	29
Toelichting op de balans	32
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	36
Toelichting op de staat van baten en lasten	37
Kasstroomoverzicht	40

Stichting Huurteams Nijmegen
T.a.v. de heer P.J. Koning
Postbus 31006
6503 CA NIJMEGEN

Bergeijk, 5 februari 2025

Geachte heer Koning,

Hierbij brengen wij u rapport uit omtrent de jaarrekening 2024 van de door u bestuurde stichting.

Inleiding

Ingevolge de door u verstrekte opdracht bieden wij u bij deze aan: de jaarrekening 2024 van Stichting Huurteams Nijmegen gevestigd aan de Groenestraat 294 te Nijmegen.

Algemeen

De organisatie is als stichting op 28 januari 2009 opgericht en heeft met name als doelstelling:

Het ondersteunen en behartigen van belangen van huurders in Nijmegen en omgeving

De stichting staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Arnhem onder dossiernummer 09192263 en is statutair gevestigd te Nijmegen.

In de verslagperiode waren gemiddeld 3,2 werknemers in dienst van de organisatie.

Bestuurssamenstelling per 31 december 2024

Voorzitter: de heer P.J. Koning
Vicevoorzitter:
Secretaris:
Penningmeester:
Algemeen bestuurslid: mevrouw K. van Polen
Algemeen bestuurslid: de heer R.P. van Domburg
Algemeen bestuurslid:
Algemeen bestuurslid:

Hoogachtend,
Phylipsen Adviseurs

M. (Martijn) Phylipsen

Samensteller: Marion van der Zanden

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Jaarverslag

Samenstellingsverklaring

Aan: het bestuur van de stichting

De jaarrekening van Stichting Huurteams Nijmegen te Nijmegen is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2024 en de staat van baten en lasten over 2024 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor ons beroep geldende standaarden. Op grond van deze standaarden wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting Huurteams Nijmegen. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften. U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen er dan ook vanuit gaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Bergeijk, 5 februari 2025

Phylipsen Adviseurs

M. (Martijn) Phylipsen

Samensteller: Marion van der Zanden

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Jaarverslag

Financiële positie

(in euro's)

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Ter analyse van de financiële positie dient de volgende opstelling:		
Op korte termijn beschikbaar		
Liquide middelen	72.934	49.154
Vorderingen en overlopende activa	1.050	187
Kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>-/-29.616</u>	<u>-/-6.615</u>
Werkkapitaal	44.368	42.726
Vastgelegd op lange termijn		
Materiële vaste activa	11.129	6.434
Financiële vaste activa	<u>7.872</u>	<u>7.872</u>
Gefinancierd met op lange termijn beschikbare middelen	<u>63.369</u>	<u>57.032</u>
Deze financiering vond plaats met:		
Eigen vermogen	<u>63.369</u>	<u>57.032</u>
	<u>63.369</u>	<u>57.032</u>

Het werkkapitaal is in 2024 gestegen met € 1.642 ten opzichte van 2023, hetgeen als volgt wordt gespecificeerd:

	<u>2024</u>
Toename kortlopende schulden en overlopende passiva	-/-23.001
Toename vorderingen en overlopende activa	863
Toename liquide middelen	<u>23.780</u>
	<u>1.642</u>

De liquide middelen zijn in 2024 toegenomen met € 23.780 ten opzichte van 2023, hetgeen nader gespecificeerd wordt in het kasstroomoverzicht op pagina 40.

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Jaarverslag

Bespreking van de resultaten

(in euro's)

Aan de hand van de opgenomen staat van baten en lasten kunnen de resultaten over 2024 en 2023 als volgt in euro's en procenten van de baten worden weergegeven:

	2024		2023	
	€	In % van de baten	€	In % van de baten
Baten	225.115	100,0	214.498	100,0
Baten -/- directe lasten	225.115	100,0	214.498	100,0
Salarissen en sociale lasten	136.100	60,5	104.204	48,6
Afschrijvingskosten	2.443	1,1	1.243	0,6
Overige personeelskosten	13.878	6,2	8.384	3,9
Huisvestingskosten	36.109	16,0	38.748	18,1
Administratie- en advieskosten	3.528	1,6	4.148	1,9
Kantoorkosten	13.432	6,0	4.616	2,2
Verkoopkosten	3.644	1,6	2.062	1,0
Algemene kosten	9.644	4,3	3.252	1,5
Som der exploitatielasten	218.778	97,3	166.657	77,8
Exploitatieresultaat	6.337	2,7	47.841	22,2
Resultaat	6.337	2,7	47.841	22,2

De specificatie van de afname van het resultaat van € 41.504, ten opzichte van 2023, is als volgt:

	2024
Toename baten -/- directe lasten	10.617
Toename salarissen en sociale lasten	31.896
Toename afschrijvingskosten	1.200
Toename overige personeelskosten	5.494
Afname huisvestingskosten	-/-2.639
Afname administratie- en advieskosten	-/-620
Toename kantoorkosten	8.816
Toename verkoopkosten	1.582
Toename algemene kosten	6.392
Per saldo toename som der exploitatielasten	52.121
Afname exploitatieresultaat	-/-41.504
Afname resultaat	-/-41.504

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Jaarverslag

Meerjarenoverzicht

(in euro's)

BALANS	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
Materiële vaste activa	11.129	6.434	-
Financiële vaste activa	7.872	7.872	-
Vaste activa	19.001	14.306	-
Vorderingen en overlopende activa	1.050	187	5.651
Liquide middelen	72.934	49.154	11.198
Vlottende activa	73.984	49.341	16.849
	92.985	63.647	16.849
Eigen vermogen	63.369	57.032	12.442
Kortlopende schulden en overlopende passiva	29.616	6.615	4.407
	92.985	63.647	16.849
STAAT VAN BATEN EN LASTEN	2024	2023	2022
Baten -/- directe lasten	225.115	214.498	75.448
Salarissen en sociale lasten	136.100	104.204	56.035
Afschrijvingskosten	2.443	1.243	-
Overige personeelskosten	13.878	8.384	2.835
Huisvestingskosten	36.109	38.748	12.862
Administratie- en advieskosten	3.528	4.148	-
Kantoorkosten	13.432	4.616	3.949
Verkoopkosten	3.644	2.062	428
Algemene kosten	9.644	3.252	6.556
Som der exploitatielasten	218.778	166.657	82.665
Exploitatieresultaat	6.337	47.841	-/-7.217
Resultaat	6.337	47.841	-/-7.217

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Balans per 31 december 2024

ACTIEF

(in euro's)

	<u>Toelichting</u>	<u>31 december 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
Inventaris		<u>11.129</u>	<u>6.434</u>
		11.129	6.434
Financiële vaste activa	2		
Overige vorderingen financiële vaste activa		<u>7.872</u>	<u>7.872</u>
		7.872	7.872
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen en overlopende activa	3		
Overlopende activa		<u>1.050</u>	<u>187</u>
		1.050	187
Liquide middelen	4	<u>72.934</u>	<u>49.154</u>
		<u>92.985</u>	<u>63.647</u>

(Samenstellingsverklaring afgegeven)

(in euro's)

	<u>Toelichting</u>	<u>31 december 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Eigen vermogen	5		
Overige reserves		<u>63.369</u>	<u>57.032</u>
		63.369	57.032
Kortlopende schulden en overlopende passiva	6		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		127	242
Schulden ter zake van belastingen en sociale lasten		3.197	1.867
Overige schulden		5.704	3.238
Overlopende passiva		<u>20.588</u>	<u>1.268</u>
		<u>29.616</u>	<u>6.615</u>
		<u><u>92.985</u></u>	<u><u>63.647</u></u>

Nijmegen, 5 februari 2025

P.J. Koning, voorzitter

K. van Polen

get oustineel
11-3-2025

R.P. van Domburg

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Staat van baten en lasten 2024

(in euro's)

	Toelichting	2024	2023
Baten	7	<u>225.115</u>	<u>214.498</u>
Baten -/- directe lasten		225.115	214.498
Salarissen en sociale lasten	8	136.100	104.204
Afschrijvingskosten	9	2.443	1.243
Overige bedrijfskosten:	10		
Overige personeelskosten		13.878	8.384
Huisvestingskosten		36.109	38.748
Administratie- en advieskosten		3.528	4.148
Kantoorkosten		13.432	4.616
Verkoopkosten		3.644	2.062
Algemene kosten		<u>9.644</u>	<u>3.252</u>
Som der exploitatielasten		<u>218.778</u>	<u>166.657</u>
Exploitatieresultaat		6.337	47.841
Resultaat		<u><u>6.337</u></u>	<u><u>47.841</u></u>

(Samenstellingsverklaring afgegeven)

Nijmegen, 5 februari 2025


P.J. Koning, voorzitter


K. van Polen

gepl. overgenomen
11-3-2025


R.P. van Domburg

Stichting Huurteams Nijmegen

gevestigd te Nijmegen

Algemene toelichting en grondslagen voor financiële verslaggeving

Informatie over de rechtspersoon

Naam

Stichting Huurteams Nijmegen

Rechtsvorm

Stichting

Zetel

Nijmegen

Registratienummer bij de Kamer van Koophandel

09192263

Activiteiten

De organisatie heeft als SBI-code 94997 en verricht met name activiteiten op het gebied van:
Het ondersteunen en behartigen van belangen van huurders in Nijmegen en omgeving

Vestigingsadres

Groenestraat 294
6531 JC Nijmegen

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar en zijn als volgt.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Alle activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Materiële vaste activa

Inventaris

De inventaris wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met lineair berekende afschrijvingen na ingebruikname, gebaseerd op de verwachte economische levensduur (maximaal 10 jaren).

Financiële vaste activa

Stichting Huurteams Nijmegen

gevestigd te Nijmegen

Algemene toelichting en grondslagen voor financiële verslaggeving

Overige vorderingen financiële vaste activa

De overige vorderingen financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien nodig, wordt rekening gehouden met een lagere waardering uit hoofde van oninbaarheid.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, zolang onder aftrek van een voorziening uit hoofde van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming en betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen en kasmiddelen.

Reserves

Continuïteitsreserve

De doelstelling van deze continuïteitsreserve is om tenminste een half jaar de vaste lasten te kunnen dragen, zonder bijdragen uit inkomsten. De reserve moet in 2025 volledig kunnen worden gedragen door het aanwezige eigen vermogen

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva betreffen schulden met een looptijd van ten hoogste één jaar en worden - voor zover niet anders vermeld - gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Baten

Onder baten wordt verstaan de aan derden in rekening gebrachte bedragen, exclusief omzetbelasting, voor geleverde goederen en diensten.

Salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de staat van baten en lasten voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten op vaste activa worden berekend door middel van vaste percentages van de aanschafwaarde, respectievelijk bestede kosten, gebaseerd op de verwachte economische levensduur, conform de grondslagen, welke zijn opgenomen onder de waarderingsgrondslagen.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Stichting Huurteams Nijmegen

gevestigd te Nijmegen

Algemene toelichting en grondslagen voor financiële verslaggeving

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Kasstromen in vreemde valuta worden omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de operationele kasstroom. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de financieringskasstroom. Betaalde interest kan ook onder de operationele kasstroom worden opgenomen.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de investeringskasstroom, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

(Samenstellingsverklaring afgegeven)

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Toelichting op de balans

(in euro's)

VASTE ACTIVA

1) Materiële vaste activa

Inventaris

Recapitulatie van de boekwaarde per 31 december 2023

Aanschafwaarden	7.677
Afschrijvingen	-/-1.243
	6.434

Overzicht mutaties 2024

Stand 31 december 2023	6.434
Investeringen	7.138
Afschrijvingen	-/-2.443
Stand 31 december 2024	11.129

Recapitulatie van de boekwaarde per 31 december 2024

Aanschafwaarden	14.815
Afschrijvingen	-/-3.686
	11.129

Afschrijvingspercentage 20%

2) Financiële vaste activa

Recapitulatie van de financiële vaste activa

Overige vorderingen financiële vaste activa	7.872	7.872
---	--------------	--------------

Nadere specificatie en verloop van de financiële vaste activa

Overige vorderingen financiële vaste activa

Nadere specificatie en verloop van de overige vorderingen financiële vaste activa

Waarborgsommen

	2024	2023
Stand 1 januari	7.872	-
Betalingen	-	7.872
Stand 31 december	7.872	7.872

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Toelichting op de balans

(in euro's)

VLOTTENDE ACTIVA

3) Vorderingen en overlopende activa

Recapitulatie van de vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa

<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<u>1.050</u>	<u>187</u>

Nadere specificatie van de vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

<u>1.050</u>	<u>187</u>
--------------	------------

4) Liquide middelen

Spaarrekening

20.000

-

Rekening SHN

52.934

49.154

<u>72.934</u>	<u>49.154</u>
---------------	---------------

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Toelichting op de balans

(in euro's)

PASSIVA

5) Eigen vermogen

Recapitulatie van het eigen vermogen

Continuïteitsreserve

<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<u>63.369</u>	<u>57.032</u>

Nadere specificatie en verloop van het eigen vermogen

Stichtingskapitaal

<u>Beginkapitaal op 01-01-2024</u>	<u>Opnames minus stortingen 2024</u>	<u>Resultaat over de periode 2024</u>	<u>Eindkapitaal op 31-12-2024</u>
<u>-</u>	<u>-/-6.337</u>	<u>6.337</u>	<u>-</u>

Vervangingsreserve

Stand 1 januari

Onttrekking gedurende het boekjaar

Stand 31 december

<u>2024</u>	<u>2023</u>
-	3.035
-	-/-3.035
<u>-</u>	<u>-</u>

Continuïteitsreserve

Stand 1 januari

Onttrekking gedurende het boekjaar

Dotatie gedurende het boekjaar

Stand 31 december

57.032	-
6.337	-
-	57.032
<u>63.369</u>	<u>57.032</u>

6) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Recapitulatie van de kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden ter zake van belastingen en sociale lasten

Overige schulden

Overlopende passiva

<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
127	242
3.197	1.867
5.704	3.238
20.588	1.268
<u>29.616</u>	<u>6.615</u>

Nadere specificatie van de kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren

<u>127</u>	<u>242</u>
------------	------------

Schulden ter zake van belastingen en sociale lasten

Af te dragen loonheffing

<u>3.197</u>	<u>1.867</u>
--------------	--------------

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Toelichting op de balans

(in euro's)

Nadere specificaties van de schulden ter zake van belastingen en sociale lasten

Aansluiting van de post	Stand per	Stand per
Af te dragen loonheffing	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing december 2023	-	1.867
Loonheffing december 2024	3.197	-
	3.197	1.867
Overige schulden	31-12-2024	31-12-2023
Reservering vakantiegeld	5.704	3.238
Overlopende passiva		
Voorschotten processen	2.352	1.268
Derdengelden	18.236	-
	20.588	1.268

(Samenstellingsverklaring afgegeven)

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

**Niet in de balans opgenomen
verplichtingen**

Huurverplichting Groenestraat 294

De stichting huurt per 1-1-2023 een ruimte aan de Groenestraat 294 te Nijmegen voor een periode van 5 jaar tot 31-12-2027. Thans is de (kale) huurprijs e1923,- per maand. De opzegtermijn is een maand

(Samenstellingsverklaring afgegeven)

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen
Toelichting op de staat van baten en lasten

(in euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
7) Baten		
Omzet	<u>225.115</u>	<u>214.498</u>
<i>Nadere specificatie van de bovenstaande baten- en lastengroepen</i>		
Omzet		
Subsidie	220.000	210.000
Honorarium	3.527	580
Procesbaten	1.491	3.506
Donaties	97	412
	<u>225.115</u>	<u>214.498</u>
8) Salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	115.039	90.284
Sociale lasten	21.061	13.920
	<u>136.100</u>	<u>104.204</u>
Gemiddeld aantal werknemers		
<i>Toelichting</i>		
Het gemiddeld aantal werknemers bedroeg gedurende de gerapporteerde periode: 3,2 (vorige periode: 2,7).		
9) Afschrijvingskosten		
Afschrijving op materiële vaste activa	<u>2.443</u>	<u>1.243</u>
<i>Nadere specificatie van de afschrijvingskosten</i>		
Afschrijving op materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten inventaris	<u>2.443</u>	<u>1.243</u>
10) Overige bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	13.878	8.384
Huisvestingskosten	36.109	38.748
Administratie- en advieskosten	3.528	4.148
Kantoorkosten	13.432	4.616
Verkoopkosten	3.644	2.062
Algemene kosten	9.644	3.252
	<u>80.235</u>	<u>61.210</u>

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen
Toelichting op de staat van baten en lasten

(in euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Nadere specificatie van de overige bedrijfskosten</i>		
Overige personeelskosten		
Reiskosten W/W	1.663	1.424
Vrijwilligersvergoeding	12.215	6.960
	<u>13.878</u>	<u>8.384</u>
Huisvestingskosten		
Huren	23.076	35.710
Gas, elektriciteit en water	4.620	-
Servicekosten	6.288	-
Plaatselijke lasten en heffingen	309	-
Schoonmaakkosten	1.023	1.095
Overige huisvestingskosten	793	1.943
	<u>36.109</u>	<u>38.748</u>
Administratie- en advieskosten		
Administratiekosten	<u>3.528</u>	<u>4.148</u>
Kantoorkosten		
Kantoorbenodigdheden	3.829	343
ICT	9.049	2.282
Porti	127	450
Computerkosten	-	946
Kleine aanschaffingen inventaris	-	370
Kantinekosten	427	225
	<u>13.432</u>	<u>4.616</u>
Verkoopkosten		
Relatiegeschenken	2.336	942
Reclame- en advertentiekosten	1.308	1.120
	<u>3.644</u>	<u>2.062</u>

Stichting Huurteams Nijmegen

gevestigd te Nijmegen

Toelichting op de staat van baten en lasten

(in euro's)

Algemene kosten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bedrijfsverzekeringen	6.887	2.604
Bankkosten en koersverschillen	643	390
Afrondingsverschillen	-/-1	-
Overige algemene kosten	-/-25	22
Proceskosten	<u>2.140</u>	<u>236</u>
	<u>9.644</u>	<u>3.252</u>

(Samenstellingsverklaring afgegeven)

Stichting Huurteams Nijmegen
gevestigd te Nijmegen

Kasstroomoverzicht

(in euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operationele activiteiten		
Resultaat	6.337	47.841
Afschrijvingskosten	2.443	1.243
Dotaties reserves	-	57.032
<i>Cashflow</i>	8.780	106.116
Mutatie kortlopende schulden en overlopende passiva	23.001	2.208
Mutatie vorderingen en overlopende activa	-/-863	5.464
<i>Mutatie vlottende middelen</i>	22.138	7.672
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.918	113.788
Investeringsactiviteiten		
Investeringsen	-/-7.138	-/-7.677
Mutatie overige vorderingen financiële vaste activa	-	-/-7.872
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-/-7.138	-/-15.549
Financieringsactiviteiten		
Onttrekkingen reserves	6.337	-/-3.035
Overige onttrekkingen	-/-6.337	-/-57.248
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-/-60.283
Mutatie liquide middelen	23.780	37.956
Beginstand liquide middelen	49.154	11.198
Eindstand liquide middelen	72.934	49.154

(Samenstellingsverklaring afgegeven)