

Let op uw woonlasten!

Weet u zeker dat u niet te veel betaalt aan wonen? In veel huizen kan het energieverbruik omlaag. Huur of koop, voor iedereen interessant. En die huurverhoging die huurders eind april in de bus kregen, is die wel terecht? Wat mag die woning eigenlijk maximaal kosten? Hoe zit het eigenlijk met het onderhoud, hoe krijg je die gebreken nou verholpen? Wilt u verhuizen en niet gelijk veel meer betalen? Check de huur van de nieuwe woning. En misschien is woningruil een betere manier om de huur betaalbaar te houden.

De woonlasten slokken een flink deel van het inkomen op. Reden genoeg om ze kritisch te bekijken. Veel huizen zijn slecht geïsoleerd. Met eenvoudige ingrepen is vaak al het nodige te bereiken, zowel in huur- als in koopwoningen. Verder is het voor huurders heel belangrijk de huurverhoging te controleren die eind april in de bus valt. De gevraagde huur is niet altijd terecht. Het is het derde jaar waarin de huren veel harder stijgen dan de inflatie, dus elke mogelijke besparing telt. Ook wie verhuist of zoekt naar een nieuwe woning kan beter goed op de hoogte zijn van de regels, want een nieuwe woning is duur genoeg.

De regels m.b.t. de huurverhoging vindt u op onderstaande website. Als u vragen heeft of er niet uitkomt helpen de medewerkers van het wijksteunpunt wonen u graag verder. Zij zijn onafhankelijk en worden betaald door de gemeente. Het wijksteunpunt wonen is deskundig en helpt u graag, goed en gratis. Kom naar ons spreekuur op maandag tussen 19 en 20 uur of op woensdag tussen 9 en 12 uur, of neem contact op via de mail (oost@wswonen.nl) of per telefoon (020-4620330). #

Doe de huurverhogingscheck op www.huurverhoging.nl

- **Stookkosten te hoog? • Onderhoud slecht?**
- **Nieuwe woning: check de huurprijs!**
- **Huurhoging echt nodig?**

Maximale huurverhoging in 2015

- 1% als de huur op het maximum ligt volgens de punten (inflatie)
- 2,5% voor de meeste huurders
- 3% bij bruto inkomen* boven € 34.229
- 5% bij bruto inkomen* boven € 43.786

* verzamelinkomens van alle bewoners



Kom langs in Villa Bewust!

Villa Bewust is een demonstratiewoning waarin, middels interactieve rondleidingen, workshops en informatiebijeenkomsten, bewoners geïnformeerd worden over hoe je met kleine gedragsveranderingen en simpele aanpassingen veiliger, gezonder, zorgeloos en energiezuiniger kunt wonen. Villa Bewust is een initiatief van Wijksteunpunt Wonen Oost i.s.m. Brandweer Amsterdam-Amstelland, GGD Amsterdam, de Vegro, Eigen Haard, Juttersdok, stichting ATA en de Politie.

Bezoekersinformatie
Bewoners(groepen) kunnen zich aanmelden via oost@villabewust.nl voor een workshop, informatiebijeenkomst of interactieve rondleiding. Individuele bewoners kunnen ook op de woensdagochtend van 10.00 tot 12.00 uur het spreekuur in Villa Bewust bezoeken.

Villa Bewust
Zeeburgerdijk 98hs
1094 AH Amsterdam
020-4620330
oost@villabewust.nl
www.villabewust.nl

Voor alle huurders en kopers: Woonduur vervalt. Voor 1 juli inschrijven bij Woningnet!

Iedereen die in de toekomst in aanmerking wil komen voor een sociale huurwoning moet zich voor 1 juli inschrijven bij Woningnet. Dan vervalt namelijk de woonduur en telt alleen de inschrijfduur. Wie zich nu niet inschrijft staat straks

achteraan in de rij. Het is niet leuk als je dat pas ontdekt als het zo ver is. Wie nu in een koopwoning zit, denkt misschien helemaal niet aan huren in de toekomst. Verhuizen is ook niks voor mensen die lekker op hun ge-

mak in hun huurwoning zitten. Dus waarom inschrijven, als je dat € 50 kost plus een tientje per jaar? Maar over vijf of tien jaar ligt dat misschien allemaal anders. Minder goed ter been, een lager inkomen, scheiding, andere wensen, noem maar

op. Wie zich nu inschrijft bij de Woningnet kan nog 15 jaar lang gebruik maken van de opgebouwde woonduur, die wordt omgezet naar inschrijfduur. Dat kan veel uitmaken als je straks een sociale huurwoning zoekt. Wie zich

niet inschrijft begint op nul en maakt straks veel minder kans op een woning. Dus schijf je in en spreek er over met burens, vrienden en bekenden. #

Dwars door het recht met HJS

Waarom het beter is een schriftelijke afspraak te maken dan een mondelinge

Redactie: Menno Kluit en Lilian Stuger-Kembel, coördinatoren van HJS

Het Juridisch Spreekuur (HJS) van de Hogeschool van Amsterdam (HvA) behandelt in deze rubriek actualiteiten die met het recht te maken hebben. Ook wordt een specifieke juridische kwestie uit de wijk besproken. Ditmaal gaat het over het verschil tussen schriftelijke en mondelinge overeenkomsten.

Is er voor een overeenkomst altijd een schriftelijk contract nodig? Het is een vraag die vaak met 'ja' wordt beantwoord, maar de werkelijkheid is anders. Overeenkomsten kunnen namelijk zowel mondeling als schriftelijk tot stand komen. In het Burgerlijk Wetboek (BW) kan men lezen hoe en wanneer een overeenkomst tot stand komt.

Hoe: 'Een overeenkomst komt tot stand door een aanbod en de aanvaarding daarvan.' Wanneer: 'Een overeenkomst komt tot stand op het tijdstip waarop de aanvaarding wordt ontvangen.'

Mondelinge overeenkomsten hebben voordelen, bijvoorbeeld dat op die manier overeenkomsten tot stand komen zonder een wirwar aan

papierwerk. Maar mondelinge overeenkomsten kennen zeker ook nadelen en problemen die in dit artikel worden besproken.

Bewijslast

Het grote probleem bij mondelinge overeenkomsten is dat het bij een conflict moeilijk is om te bewijzen wat er is afgesproken. Dat is wel mogelijk als er getuigen aanwezig waren toen de overeenkomst werd gesloten. Zij kunnen dan verklaren wat er daadwerkelijk is afgesproken door de partijen. Er zullen helaas in veel gevallen geen getuigen aanwezig zijn geweest. Als ze er wel waren, is het maar de vraag wat zij nog weten van de gemaakte afspraken en of zij bereid zijn om als getuige een verklaring af te leggen. Dit kan erg vervelend zijn, omdat in het burgerlijk (proces)recht

de regel geldt: 'wie eist bewijst'. Het zou dus kunnen dat er sprake is van een mondelinge overeenkomst, waarbij een van de partijen zijn plicht niet is nagekomen. Indien je geen bewijs kan leveren kan men daar in juridisch opzicht verder niets aan doen. In het burgerlijk procesrecht komt het vaak niet neer op wie gelijk heeft, maar wie zijn gelijk kan bewijzen! Aan de hand van twee voorbeelden uit de HJS-praktijk laten wij zien hoe belangrijk het is om gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen.

Mondelinge huuropzegging

Onlangs kwam een cliënt die de huur van zijn winkelpand mondeling had opgezegd naar HJS. De verhuurder ontkende dit. De huurder leefde echter in de veronderstelling dat hij door zijn mondelinge opzeg-

ging geen huur meer hoefde te betalen. Dat bleek niet zo te zijn, waardoor er een grote huurschuld was ontstaan. Nu de huurder de opzegging niet kon bewijzen liep het huurcontract gewoon door. Gevolg: de huurder diende de huurovereenkomst alsnog op te zeggen en de achterstallige huur te betalen.

Mondelinge afspraak met advocaat

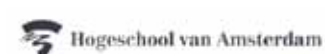
In een andere zaak had een advocaat volgens een cliënt van HJS met hem een 'no cure no pay afspraak' gemaakt. Dit houdt in dat er geen bedrag hoeft te worden betaald als er geen resultaat voor de cliënt zou worden gehaald. De advocaat ontkende deze afspraak en er stond ook niets van op papier. De cliënt kon de volgens hem overeengekomen mondelinge afspraak niet bewijzen, waardoor hij de

rekening van de advocaat wel moest betalen.

Deze voorbeelden ondersteunen de kop van dit artikel: Waarom het beter is een schriftelijke afspraak te maken dan een mondelinge afspraak. #

Gegevens BOOT-Oost en HJS-spreekuurtijden
Batjanstraat 1b
1094 RC Amsterdam
Inloopsprekuren: dinsdag t/m donderdag van 13:00 tot 17:00 uur (telefoonnummer 020-665 8015)
Algemeen telefoonnummer HJS: 06-211 588 82
Website HJS: www.hva.nl/hjs

NB. HJS is nog geopend t/m 23 juni 2015 ivm de zomervakantie van de HvA (10 juli tot 30 augustus 2015). Vanaf 1 september 2015 staan de HJS-medewerkers weer voor u klaar.



GRATIS JURIDISCH ADVIES
BIJ HET JURIDISCH SPREEKUR

