



WOZ-waarde gaat rol spelen in puntenstelsel

Per 1-10-2015 vindt er een belangrijke wijziging plaats in het WWS (woningwaarderingstelsel, ook wel 'puntenstelsel' genoemd). De 25 schaarstepunten ('Donnerpunten') vervallen, evenals de punten voor woonomgeving, woonvorm en hinderlijke situaties. Daarvoor in de plaats gaat de WOZ-waarde voor 25% meetellen. Of de maximaal redelijke huur (d.w.z. de prijs waartoe de huur in de loop der jaren door de jaarlijkse huurverhogingen kan stijgen) hierdoor per saldo hoger of lager uitvalt is niet zo eenvoudig te zeggen en verschilt per regio of stadswijk. In het algemeen geldt dat voor de meeste Amsterdamse wijken binnen de ring de maximaal redelijke huren zullen stijgen. Voor zittende huurders zal er

niet direct veel veranderen. Zij zullen alleen merken dat het langer duurt voor het plafond van de jaarlijkse huurstijgingen bereikt is. Voor nieuwe huurders kan het wel duurder uitvallen om een woning in Amsterdam te huren.

De berekening van het aantal punten dat de woning waard is, wordt door de rol die de WOZ-waarde hierin gaat spelen aanmerkelijk ingewikkelder. Huurders worden belanghebbend bij de WOZ-waarde, wat ongetwijfeld zal leiden tot veel bezwaren tegen de WOZ-waarde en veel onzekerheid over wat de 'echte' WOZ-waarde is. De behandeling van deze bezwaren neemt n.l. veel tijd in beslag. Ook de berekening zelf is ingewikkeld.

Deze wordt voor 50% bepaald door de WOZ-waarde per m² en voor 50% door de absolute WOZ-waarde. Ook de puntprijs verandert. Voor vragen hierover kunt u t.z.t. contact opnemen met het Wijksteunpunt Wonen Oost. U kunt ook zelf uw nieuwe maximale huur berekenen via de link <http://bit.ly/1skTXRO>.

Wilt u vooruitlopend op de ingang van het nieuwe WWS vast uw WOZ-waarde opvragen? Dat kan bij de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (bezwaar.dbga@amsterdam.nl). Wilt u bezwaar maken tegen de beschikking en heeft u daar hulp bij nodig? Informeer dan bij het Wijksteunpunt Wonen wat zij voor u kunnen betekenen. #

Voorlichtingsavonden

Het Wijksteunpunt Wonen Oost biedt, naast ondersteuning aan huurders, sinds een aantal jaar ook advies aan eigenaar-bewoners. Deze kunnen terecht op onze wekelijkse spreekuren (ma. 19-20 u. en wo. 9-12 u.) voor alle vragen omtrent het reilen en zeilen van hun VvE. Daarnaast worden komend najaar ook diverse voorlichtingsavonden gegeven, aan startende kopers en aan eigenaar-bewoners/vveleden.

Data voorlichtingen:

- 22 september: Startende kopers. Waar moet u op letten als u een appartement koopt?
- 13 oktober: Activering VvE. Informatie en handvatten om uw VvE te activeren of

beter te laten functioneren.
- 17 november: Groen MJOP. Hoe kun je de VvE 'vergroenen' en hoe regel je (externe) financiering voor energiebesparende woningverbeteringen.

Alle voorlichtingen starten om 19.30 uur (inloop vanaf 19.00 uur) op locatie Postoost, Wijtenbachstraat 36 hs.

Wilt u graag één of meer van deze voorlichtingen bijwonen? Meldt u dan nu aan op oost@wswonen.nl, onder vermelding van uw naam, adres en telefoonnummer en met hoeveel personen u wilt komen. U kunt zich ook telefonisch aanmelden op 020-4620330. #

Gewijzigde openingstijden inloopsprekuren Woningnet

Het Wijksteunpunt Wonen Oost heeft elke woensdagmiddag inloopsprekuren Woningnet (Wijtenbachstraat 36-H). Sinds begin augustus zijn de

openingstijden enigszins aangepast. Het spreekuur begint nu om 14.30 en duurt tot maximaal 17 uur.
Belangrijk: vanaf 1 januari

vervalt uw woonduur. Als u zich voor 1 januari inschrijft bij Woningnet, kan de opgebouwde woonduur omgezet worden naar inschrijfduur.

Ook als u niet direct op zoek bent naar een woning, kan het dus toch raadzaam zijn u voor 1 januari in te schrijven. Wilt u meer informatie over de

aanstaande verandering, neem dan contact op met het Wijksteunpunt Wonen Oost (020-462 03 30 of oost@wswonen.nl) of met Woningnet zelf. #

Haal uw recht bij Het Juridisch Spreekuur

Tekst: Arie van Tol | Fotografie: Hans Heitgeert

'Ach, laat ook maar. Het helpt toch allemaal niks.' Misschien is dat wel wat u denkt als er volgens u weer eens iets niet klopt van wat een instantie van u wil. U weet niet waar te beginnen. Verslagen en gefrustreerd blijft u achter. Maar u kunt wel iets doen: de hulp inroepen bij Het Juridisch Spreekuur!

Op de dinsdag-, woensdag- en donderdagmiddagen van 13 tot 17 uur kunt u voor juridisch advies in Oost terecht in de Batjanstraat 1b bij Het Juridisch Spreekuur (HJS) van de Hogeschool van Amsterdam (HvA). Op het spreekuur wordt er niet alleen naar u geluisterd, maar u wordt ook geholpen! Gratis! Studenten van de HvA doen het spreekuur in het kader van hun 3e jaarsstage van de studie Sociaal Juridische Dienstverlening (SJD) en zijn dan 10 maanden stagiaire en de opleiding HBO-Rechten (5 maanden stage). Intensieve ondersteuning komt van een achttal HvA-docenten. Iedere docent heeft zo zijn of haar specialisme op het juridische speelveld.

Onderwerpen

'Zeer verschillende kwesties komen aan de orde,' zegt Rekha Mahmud, stagiaire SJD. 'Een buurtbewoner kan met een onder andere een vraag over het huurrecht of het belastingrecht bij ons langskomen.' Latifa

Himich, ook studente SJD, vult aan: 'En arbeidsconflicten zijn een telkens terugkerend onderwerp. Ook de vraag wie ergens aansprakelijk voor is wordt regelmatig aan ons voorgelegd. En zo nog veel meer zaken met een juridisch aspect.' Lilian Stuger-Kembel is docent Recht en coördinator van HJS. Op de vraag of iemand in de Indische Buurt moet wonen antwoordt zij: 'In principe kan iedere burger langskomen in Oost. Maar klanten uit andere stadsdelen of andere gemeenten worden gewezen op de mogelijkheid om dichterbij huis hulp te zoeken. Bij het spreekuur kan de conclusie worden getrokken dat het beter is direct een advocaat in te schakelen en/of een rechtszaak te beginnen. Zaken waarbij een heel groot financieel belang gemoeid is doen we niet.'

Rekha: 'Als een zaak aan HJS is voorgelegd dan proberen we deze zo snel mogelijk te behandelen, het streven is om binnen maximaal 3 weken tot een oplossing te komen. Soms komt de cliënt nog één of meer

keren terug bij ons op kantoor, maar vaak ook doen we alles via de mail.' 'Wij zoeken als studenten van alles uit, maar alle zaken worden, voordat de cliënt geadviseerd wordt, altijd gecontroleerd en eventueel van feedback voorzien door een HvA docent,' legt Latifa verder uit.

Voorbeelden

Ze hebben een geweldige stageplek bij HJS, vinden Rekha en Latifa: 'Er komen heel veel verschillende rechtsaspecten aan de orde, het is heel breed. We mogen behoorlijk zelfstandig werken, krijgen veel verantwoordelijkheid. We leren veel. Natuurlijk over juridische praktijken. Maar ook hoe je een gesprek voert. Daar krijgen we ook trainingen in, in gesprekstechnieken.' Gevraagd naar een geslaagd voorbeeld van hulp bieden vertelt Rekha: 'Er kwam iemand bij mij die niet op een gesprek was verschenen bij de uitkeringsinstantie. De afwezigheid zou in het dossier terecht komen. Dat vond hij



In gesprek met de dames Rekha, Lilian, Latifa en Melanie

niet terecht, want hij had zich wegens ziekte keurig op tijd afgemeld. Ik heb hem geholpen bij het indienen van een bezwaarschrift en hij kreeg zijn zin: de afwezigheid werd niet opgenomen in het dossier.' Ook Latifa heeft een voorbeeld van nog niet zo lang geleden: 'Iemand had 7 uur vertaling met het vliegtuig op zijn reis naar Marokko. Dan heb je recht op geld terug. Met brieven en telefoontjes hebben we de vliegtuigmaatschappij bestookt. Uiteindelijk heeft hij een compensatie van 700 euro ontvangen.' Vaak is het wegwijs maken in de wirwar van onnavolgbare formaliteiten al iets waar klanten heel tevreden mee zijn, zo wordt wel duidelijk. Dat het

spreekuur en de hulp gratis zijn is ook een geweldige pré. Zeker nu ook minder draagkrachtigen een eigen bijdrage moeten betalen bij de officiële gang naar de rechter via een advocaat.

Melanie Verhoef is coördinator spreekuren van BOOT Oost (Buurtwinkel voor Onderwijs, Onderzoek en Talentontwikkeling). Zij legt nog uit dat ook voor andere dan juridische zaken buurtbewoners terecht kunnen bij de locatie in de Batjanstraat 1b. Bij deze locatie geven studenten van de HvA gratis ondersteuning en advies. De vraag kan juridisch, financieel of algemeen maatschappelijk zijn, dan wel over voeding en gezondheid gaan. #