**“Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties.”**Dit is de eerste regel die je vindt op de pagina van overheid.nl. als je “bewonerscommissie rechten” in Google intikt. Omdat wij in Utrecht geen huurdersorganisatie meer hebben, moeten wij meer gebruik van deze rechten gaan maken. Wij zijn al begonnen met het indienen van een aantal adviezen. Helaas krijg je nooit de garantie dat er iets mee wordt gedaan, maar zoals een wijs man ooit heeft gezegd “Niet geschoten is altijd mis”.

**De adviezen die wij al hebben ingediend voor 2015 zijn:**

 ·         Wij maken ons ernstig zorgen om de vluchtweg bij brand bij een 3-tal (eigenlijk 6-tal) flats. Het betreft de flats die langs het water richting Waterstede staan. Dit zijn 2 flats die tegen elkaar staan, maar verspringen. Hierdoor zijn er geen vluchtwegen naar twee kanten zoals het bouwbesluit wel voorschrijft. We zijn ervan op de hoogte dat een ladderwagen of hoogwerker ook als tweede vluchtweg gezien mag worden, maar de brandweer kan er volgens ons niet of niet voldoende bijkomen. Graag willen wij hierop onderzoek en eventueel aanpassing.

·         Volgens ons is er nog een deel dat 100% huur is, waar de lampen nog niet vervangen zijn door zuinige LED lampen, namelijk het deel 31 - 61/62. Graag zouden wij ook hier de verlichting aangepast zien.

·         Er blijken betonnen afdekplaten op de muurtjes aan het einde van balkons en galerijen, in de rode bouw, los te liggen. Dit is gevaarlijk en wij willen dat dit bij alle huizen gecontroleerd en eventueel hersteld wordt.

·         Bij de galerijwoningen vanaf 539 zijn later onder de trappen een aantal schuurtjes gebouwd, waardoor een afgesloten geheel is ontstaan. Bij de onderste trappen zijn rubberen randen langs de treden geplaatst, maar bij de bovenste trap niet. Het komt regelmatig voor dat bewoners op de trap hun sleutels of andere zaken verliezen, die dan net door de gleuf wegglippen.  Wij willen bij alle trappen die niet van muur naar muur lopen, waardoor spullen ertussendoor kunnen vallen, een afdichting aangebracht hebben.

·         Op de galerijen blijft na een flinke regenbui water staan, omdat de afvoerputjes hoger liggen dan de gallerijvloer. Buiten dat je soms tot aan je enkels in het water moet, ontstaat er ook een vieze sliblaag. Samen met het mos wordt het dan glad. Wij willen een oplossing voor dit probleem.

·         We willen nu eindelijk ook eens dat alle regenpijpen gerepareerd worden. Tot nu toe worden er af en toe een paar gedaan, maar dat is niet voldoende. Op sommige plekken spuit het er zelfs aan de bovenkant uit. Door de defecten ontstaan vaak verzakkingen.

·         Ook willen we nu voor eens en voor altijd een goede oplossing zien voor het gezeur "VVE of huur".  Wij blijven erbij dat Portaal altijd zijn huurders gelijk moet behandelen. Zolang dit niet is opgelost, willen wij een stop op de verkoop van blokken (of kleinere blokjes van 3 woningen) waar nog niet verkocht is.

·         Van veel oudere bewoners horen wij dat zij in de wijk willen blijven wonen, maar wel kleiner en zonder tuin. Wij vragen aandacht hiervoor. Wij hebben dit ook al voorgelegd bij de gemeente. Een project, zoals in Utrecht en Nieuwegein lijkt ons ook voor Maarssen geschikt. Door een klein ongelukje kan iemand ineens lichamelijk achteruit gaan, waardoor een snelle overstap naar een kleinere gelijkvloers woning wenselijk is.

·         Er worden steeds meer "speciale" bewoners in de wijk geplaatst. Een van de zaken die huurders van Portaal volgens hun huurcontract en het huurrecht mogen verwachten is "een ongestoord woongenot". Wij maken ons ernstig zorgen over het woongenot in onze wijk. Wij verzoeken om terughoudendheid bij plaatsing van mensen die voor problemen in de wijk (kunnen) zorgen, dit omdat de wijk al zo kwetsbaar is.

·         Wij willen een betere controle op en verzorging van het groen van huurders en Portaal, zodat de wijk er verzorgd uitziet.

·         Het blok 31 - 48 bestaat uit 1-kamerwoningen. De bovenwoningen hebben een heel klein schuurtje en de benedenwoningen hebben géén schuur. Veelal zijn het starters of mensen met een kleine beurs die in die woningen wonen. Veel van hun spullen zijn tweedehands, als dit kapot gaat hebben zij dus geen plek om het kapotte spul op te slaan totdat het grofvuil opgehaald wordt en wordt dit naast en op de ondergrondse container gedumpt. Vanuit de bewonerscommissie is er intensief contact met de gemeente om een soepel beleid te bewerkstelligen. Kan Portaal hierin ook iets betekenen? Extra schoonmaak bij de ondergrondse container of een opslagruimte creëren? Misschien cameratoezicht?

**\*Duurzaamheid**

De Bewonerscommissie Antilopespoor heeft enkele jaren geleden een zeer druk bezochte bewonersavond georganiseerd met als hoofdthema Duurzaamheid. Op deze avond bleek dat de energierekening van veel van de bewoners, in vergelijking met die van bewoners van goed geïsoleerde en van een HR ketel voorziene woning, veel hoger lag.

Een meting door Combi isolatie met een thermische camera wees uit dat er zeer veel warmte verdwijnt via muren, vloeren en de kieren rondom ramen en deuren. Ook is de besparing van een moderne HR ketel t.o.v. de huidige VR ketels aanzienlijk.

Het besparen op energielasten is een van de weinige mogelijkheden om het inkomen van mensen aan de onderkant te stabiliseren. Met de stijging van energiekosten, vele procenten hoger dan de inflatiecorrectie van loon of uitkering, komt er voor deze gezinnen steeds minder geld beschikbaar. Dit zie je terug in het aantal mensen met schulden en aanmeldingen bij de gemeente voor schuldhulpverlening.

Goede isolatie van woningen en vervanging van gasslurpende Cv-ketels dient twee doelen, die bij een corporatie hoog in het vaandel staan. Duurzaam omgaan met de energiebronnen die op deze wereld nog ter beschikking zijn en mensen met een laag inkomen tegen een redelijk bedrag een woning aan te bieden die compleet, goed onderhouden en (niet in de laatste plaats) comfortabel is.

Al met al, reden genoeg om dit in ons jaarplan 2015 op te nemen. Wij hopen dat Portaal de uitdaging aandurft.

Bovenstaande adviezen kunnen wij helaas niet voorzien van een prijskaartje, dat vraagt expertise. Maar onze eigen kosten kunnen wij wel begroten.

**\*Communicatie**

Hierin is niets veranderd vergeleken met vorig jaar. Wij vinden nog steeds communicatie erg belangrijk. We houden de bewoners op de hoogte via de website, Twitter en Facebook. Nog niet iedereen heeft internet, dus ook een papieren nieuwsbrief wordt minimaal vier keer per jaar bij alle woningen door de bus gegooid. Ook voor de kinderactiviteiten wordt een speciale nieuwsbrief verspreid. Rond de feestdagen in december ontvangen alle bewoners een zelfgemaakte kerstkaart. Als het nodig is, zoals met een ernstig ongeluk of als er iets speciaals speelt in (een deel van) de wijk hebben wij de mogelijkheid om zelf snel een brief te printen en te verspreiden.Wij willen voor onze manier van communiceren een bijdrage aan Portaal vragen.

**\*Kinderactiviteiten**

Wat in 2002 begon als een spontane actie van een stel buurvrouwen en direct is ondersteund door de Wijk- en Bewonerscommissie is nu al 12 jaar een vast onderdeel voor de kinderen in Antilopespoor. Tijdens de (zomer)vakantie organiseren we 3 activiteiten voor de kinderen. De activiteiten hebben een positieve invloed op de hele wijk. De kinderen hebben iets leuks om naar uit te kijken, leren ook met andere kinderen te spelen dan alleen de direct naasten. Ook de ouders worden steeds actiever en helpen ter plekke een handje mee. Een babbeltje is dan snel gemaakt en het contact is gelegd. Een goede investering in de sociale leefbaarheid.

Voor 2015 willen wij 4 activiteiten organiseren. Ook dit jaar willen we één activiteit op een ander tijdstip houden, afhankelijk van het weer, waar wij altijd van afhankelijk zijn omdat we geen overdekte ruimte hebben. Het kan dus iets tijdens de Pasen, Pinksteren of de herfstvakantie zijn. Door de vraag naar een activiteit rond Halloween, hebben wij besloten ook hier iets te organiseren.

Voor 2015 willen we ook bij Portaal extra budget voor deze positieve inzet vragen.

**\* Opslagkosten**

We zijn een zeer actieve organisatie die zeer veel activiteiten organiseert, o.a. de kinderactiviteiten iedere zomer. In de loop der jaren hebben wij o.a. voor de kinderactiviteiten een aantal spullen aangeschaft. Deze zijn opgeslagen in een gehuurde schuur.

Hiervoor vragen wij ook dit jaar weer een bijdrage.

**\*Bewonersavond 2015**

De rechten en plichten van bewonerscommissies zijn vastgelegd in de Overlegwet. Volgens deze wet is een bewonerscommissie een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die de belangen behartigt van alle huurders van dat wooncomplex.

Een BC voldoet volgens de wet aan de volgende eisen:

* houdt de andere huurders op de hoogte van haar activiteiten;
* betrekt de andere huurders bij haar standpuntbepaling;
* schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin:
  + zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar,
  + haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
* en stelt alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.

De wijk Antilopespoor heeft geen eigen openbare ruimte. De reguliere bestuursvergaderingen vinden normaal gesproken bij de leden thuis plaats. Eerder hielden wij een bewonersavond (wijktafel) bij Grand Ami, later organiseerden we die in het steunpunt Maarssen van Portaal. Deze vergaderingen werden redelijk goed bezocht. Na het vertrek van Portaal zijn wij de bewonersavonden in De Ark gaan organiseren. Daar zijn in het beste geval 3 bewoners gekomen.

Wij hebben gezocht naar een locatie dicht bij de wijk om zoveel mogelijk huurders te kunnen spreken. Voorheen hielden wij de Bewonersavond in Callas, maar deze ruimte is vanwege diverse trappen niet geschikt voor mindervaliden. In 2014 bezoeken wij een nieuwe locatie, Espresso Passion. Als die bevalt zullen wij ook in 2015 daar de Bewonersavond houden.   
Indien gewenst of nodig willen wij de mogelijkheid hebben mensen uit te nodigen en desnoods in te huren om de huurders over onderwerpen te informeren

Om aan bovenstaande verplichtingen te voldoen willen we een aanvraag om deze kosten te betalen bij Portaal indienen.

**Maarssen, november 2014.**