



Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda  
[www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl](http://www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl)  
Secretariaat: Groenhovenweg 213, 2803 DE Gouda

Van 't Hof-Rijnland Vastgoedmanagement,  
T.a.v. Mw. L.C. Vervloed,  
Postbus 612,  
2700 AP ZOETERMEER.  
Betreft: Huuradvies 2019

Gouda, 29 januari 2019.

Geachte mevrouw Vervloed,

In reactie op uw schrijven d.d. 21 december 2018 inzake ons advies ten aanzien van een eventuele huurverhoging per 1 juli 2019 delen wij u het volgende mede:

Wij zijn van mening dat momenteel geen enkele verhoging gerechtvaardigd zou zijn en wel om navolgende redenen:

1. Een verhoging op basis van het CPI-cijfer met daarbovenop een gematigd percentage (zoals afgelopen jaar) zou de gemiddelde huurverhoging in ons complex op ca. € 20,00 per maand brengen. Daarbovenop een reeds aangekondigde verhoging van energiekosten van ca. € 30,00 per maand, hogere premies voor de gezondheidszorg, verhoging lage BTW-tarief, hogere Gemeentelijke lasten etc. We kijken dan – in het geval van enige huurverhoging – alles bij elkaar gerekend al gauw tegen een bedrag aan van totaal € 100,00 per maand. Rijst onmiddellijk de vraag: wie gaat er €100,00 per maand bij krijgen in 2019? Het grootste deel van de huurders alhier is gepensioneerd; die krijgen er al helemaal niets bij en moeten inleveren. De werkenden zullen er ook geen € 100,00 netto bij krijgen, tenzij iemand promotie maakt.
2. De staat van het algemeen onderhoud van dit complex van 220 appartementen aan de Groenhovenweg en de Heuvellaan in Gouda is vergeleken met ca. 20 jaren geleden beduidend minder. Voorbeeld is de lift van Blok 1 aan de Heuvellaan; deze lag er voor de Kerst ca. 5 dagen volledig uit. Hierdoor zijn bewoners van boven de 90, slecht ter been zijnde, gedurende die tijd gevangen en van hun eigen appartement geweest. In deze tijd hoeft dat toch niet nodig te zijn. Een ander voorbeeld



Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda  
[www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl](http://www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl)  
Secretariaat: Groenhovenweg 213, 2803 DE Gouda

is de bijzonder matige kwaliteit van het schilderwerk dat over een zeer uitgebreide periode tot in de winter van 2017-2018 duurde. Bewoners klagen thans dat nu de barsten al in het verfwerk staan.

Herstelwerkzaamheden aan het schilderwerk aan de Groenhovenweg 137, 141 en 143 zijn in de stromende regen in uitgevoerd. Door het gebruik van een hogedrukspuit, voorafgaand aan het schilderwerk, is bijzonder veel schade toegebracht aan de coating van balustrades van balkons en galerijen en het verfwerk van beton aan de galerijzijdes en onderkanten van halfronde balkonnetjes.

3. Zaken die in de technische rondgang aan de orde kwamen en genoteerd werden om te repareren/vervangen waren tijdens de rondgang in november en zijn – deels tot op heden –nog niet gerealiseerd.
4. Over het algemeen genomen is de functionaliteit van de afvoeren van keuken, douche en toiletten verre van optimaal. Nieuwe huurders worden nogal eens geconfronteerd met verstopte afvoeren en in sommige gevallen daardoor ook (niet direct zichtbare) lekkages met als gevolg: meeldauw. Wellicht een goed idee om bij iedere mutatie van 2 jaren huur of langer een algehele rioolontstopping/reiniging te laten uitvoeren.
5. Recent is in blok 12 een ventilatorunit geheel uitgevallen door verstopping met boomblad. De medewerker van de onderhoudsdienst voor de ventilatoren vertelde ongevraagd aan de bewoners dat het al 5 jaren geleden was dat men onderhoud aan deze units had gedaan.
6. Door het toepassen van een vlakscherm-afzuigkap in de keukens, die niet afsluit bij het dichtschuiven, blijft de keukenafzuiging continu warme lucht aan de woning onttrekken. Vroeger kon men de oorspronkelijke afzuigkap die vanuit de nieuwbouw gemonteerd was met een trekknop afsluiten; dat is in de meeste gevallen niet meer mogelijk omdat er een Atag vlakscherm-kap ingebouwd is, die zelfs wanneer hij dicht staat, continu grote hoeveelheden warmte aan de woning onttrekt. Wat er nu zit is tot groot ongenoegen van de bewoners. Een niet sluitende afzuigkap aan een centrale afzuiginstallatie plus de afzuiging in badkamer + toilet en een koude veroorzakend, lekkend rooster boven de voordeuren veroorzaken een continue akelige koude luchtstroom met groot warmteverlies. Ventilatie is nodig, echter niet op deze manier en in deze mate. Er is een RVS motor-loze vlakschermunit die een automatische elektrische klep heeft, van gerenommeerd merk, die de helft kost van de Atag kap. Deze heeft dezelfde afmetingen en is veel makkelijker in te bouwen.



Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda  
[www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl](http://www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl)  
Secretariaat: Groenhovenweg 213, 2803 DE Gouda

7. De punten 2 t/m 5 zijn reeds eerder deze maand met u gecommuniceerd.

Resumerend stellen wij dat de bewoners die op leeftijd zijn het complex het meest respecteren en zich inzetten om het peil van de leefomgeving hoog te houden. Het is dan ook niet alleen in ons belang, maar zeker ook in dat van u en van Bouwinvest, deze (oudere) bewoners binnen het complex te houden en in 2019 **geen huurverhoging** toe te passen.

Er is geen leegstand; daarnaast is bekend dat dit complex een goed rendement heeft.

Met vriendelijke groet,

Ray de Bruijn, Voorzitter Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda.

CC: - Mw. H. Spuls, Bouwinvest Institutional Residential Fund.  
- Platform Bouwinvest Institutional Residential Fund.