



Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda
www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl
Secretariaat: Groenhovenweg 49 – 2803 DB Gouda

Van 't Hof-Rijnland Vastgoedmanagement

t.a.v. Mw. Marlies Rickelmann

J.L. van Rijweg 20

2713 JA Zoetermeer

Gouda, 24 februari 2021

Betreft: Huuradvies 2021.

Geachte mevrouw Rickelmann,

Naar aanleiding van uw verzoek tot het uitbrengen van een huuradvies met betrekking tot ons complex adviseren wij Bouwinvest om voor 2021 geen enkele huurverhoging toe te passen; ook geen verhoging op basis van CPI.

Dit om navolgende redenen:

1. Het huidige huurniveau zit al aan de top van het segment, mede en in het bijzonder gelet op de gedateerde staat van het complex. Er is een groot aantal huurders dat gepensioneerd is. Hun inkomen stijgt helemaal niet, nee dreigt eerder op korte termijn verlaagd te worden. Bouwinvest zou zich als "huurdersvriendelijk" verhuurder, dit argument ter harte moeten nemen. Het vorenstaande klemt te meer nu sprake is van een ernstige crisis als gevolg van de Corona maatregelen en alles wat daarmee samenhangt. In elk geval is dientengevolge sprake van een tot nu toe ongeëvenaarde economische krimp, waarmee een verdere huurstijging van de onderhavige woningen niet goed valt te rijmen.
2. Gelijk eerder aangegeven vertoont het complex op veel plaatsen tekenen van achterstallig en/of slecht uitgevoerd onderhoud. Vaak zelfs van geen enkel onderhoud. Daarnaast is sprake van een zodanige gedateerdheid van het complex dat een jaarlijkse huurverhoging daarmee geen gelijke tred houdt zonder wezenlijke verbeteringen aan het complex, met name waar het betreft de duurzaamheid. In de recent ontvangen huurdersbrief van Bouwinvest onder het motto "Update duurzaam wonen" wordt een voor ons complex volstrekt onrealistisch perspectief geschetst. Immers ondermeer wordt gesteld:

Dit gaan we doen

We gaan onze woningen goed isoleren waar nodig. We maken ze aardgas loos en we gaan energie zoveel mogelijk duurzaam opwekken. Bijvoorbeeld door plaatsing van zonnepanelen of door gebruik te maken van warmtenetten en warmtepompen. De opbrengsten willen wij met u delen.

Geen van die maatregelen is echter mogelijk in ons gedateerde complex, terwijl er juist grote behoefte bestaat aan een adequate isolatie, verbeterde ventilatie en een betere toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Ook de bij ons bekende **Meer Jaarlijkse Onderhoud Prognoses** voorzien niet in dergelijke maatregelen.

Kortom de gedateerdheid van ons complex staat naar ons oordeel op zich zelf reeds in de weg aan een verdere huurstijging, zeker op dit moment.

3. In aansluiting op het voorgaande wijzen wij er voorts op dat ook overigens het huidige huurprijsniveau niet meer is aan te merken als een maatschappelijk redelijk aanvaardbaar te achten markthuur. Immers uitgaande van de actuele gemiddelde WOZ waarde van ca. € 180.000 per woning en een als maatschappelijk redelijk geacht percentage van 7,5 % voor het bepalen van de huurmakrtwaarde, zou een redelijke huur, waarbij dus al wel rekening is gehouden met de gedateerdheid, de staat van onderhoud en omgevingsfactoren en dergelijke, uitkomen op ca. € 860,- per maand.

Op grond van voorgaande argumenten verzoeken wij u dringend het daarheen te leiden dat BouwInvest voor het komend jaar afziet van verdere huurverhoging ter zake van ons complex. Het kan daarbij niet zo zijn dat BouwInvest ongemotiveerd, gelijk voorheen te doen gebruikelijk, voorbij gaat aan steekhoudende argumenten als voormeld, te minder nu de maatschappelijk spelregels tijdens de huidige crisis wel zijn veranderd. Daarbij zou het ook niet passend zijn dat BouwInvest als commerciële verhuurder voorbij gaat aan de actuele inzichten omtrent het huurprijs niveau van een wooncomplex als het onderhavige, terwijl de huren in de sociale sector voor het komend jaar wel worden bevroren.

Met vriendelijke groet

Namens het bestuur,



Mr. J.N.L. van der Hoeven
voorzitter bewonersvereniging Groenhovenpark - Gouda