



Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda  
[www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl](http://www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl)  
Secretariaat: Groenhovenweg 141, 2803 DC Gouda

Van 't Hof-Rijnland Vastgoedmanagement

t.a.v. Mw. Marlies Rickelmann

J.L. van Rijweg 20

2713 JA Zoetermeer

Gouda, 22 januari 2020.

Betreft: Huuradvies 2020.

Beste Marlies,

Naar aanleiding van je verzoek tot het uitbrengen van een huuradvies met betrekking tot ons complex adviseren wij Bouwinvest om voor 2020 geen enkele huurverhoging toe te passen; ook geen verhoging op basis van CPI.

Dit om navolgende redenen:

1. Wij hebben geconstateerd dat per 1 januari 2020 een 12-tal appartementen leeg stond. Enkel daarvan zelfs 2 maanden of langer. In een tijd dat de huurders in de rij staan is dit ons inziens onnodig negatieve beïnvloeding van het rendement. Het zou een getuigen van "de huurder niet serieus nemen" indien een verhoging van de huur zou worden toegepast.
2. 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.
3. Het is het beleid van Bouwinvest om tussen huurders en Bouwinvest in een vastgoedmanager aan te stellen. Wij als bewonersvereniging hebben onze zorgen aangaande het functioneren de VGM en de gang van zaken waarop de overlegvergaderingen plaats vinden. Deze bezorgdheid is nog eens extra onder ogen van VGM gebracht tijdens een tussentijds bezoek aan VHR van Cor Sul en Ray de Bruijn in de maand juli 2019 en is op 21 januari jongstleden gezamenlijk ten kantore van Bouwinvest te Amsterdam besproken.
4. Het complex vertoont op veel plekken tekenen van achterstallig en/of slecht uitgevoerd onderhoud. Vaak zelfs van geen enkel onderhoud. Ondanks onze inspanningen om VHR hiervan te doordringen wordt er niet of nauwelijks iets ondernomen. Slecht voegwerk, vervuild metselwerk slecht schilderwerk, ernstige vochten meeldauwproblemen in begane grond woningen etc. en last but not least het feit dat veel huurders klagen over tocht.



Bewonersvereniging Groenhovenpark Gouda  
[www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl](http://www.bewonersvereniginggroenhovenpark.nl)  
Secretariaat: Groenhovenweg 141, 2803 DC Gouda

Vervolg punt 4.

Dit komt doordat er in de meeste appartementen een afzuigkap zonder afsluitventiel is ingebouwd. Hierdoor trekt de afzuiginstallatie van de keukenzijde en de gehele dag koude lucht de woning in met als gevolg dat het eigenlijk toegekende Energie Label "C" in belangrijke mate negatief beïnvloed wordt; de lucht in woonkamer en keuken wordt minimaal 3 x per uur verversd zonder dat je daar zelf voor kiest. Dit veroorzaakt substantiële tocht in huis. Overigens is dit advies al eerder aan VHR doorspeeld; er is echter niets mee gedaan.

5. Aan de levensloopbestendigheid in het complex is nimmer iets gedaan. De in 2000 aangebrachte anti-slipcoating op de galerijen en het leveren van opstapjes bij deuren waren harde noodzaak en een minimale oplossing. Het is genoegzaam bekend dat er veel ouderen wonen en de op- en afstapjes bijzonder hinderlijk en gevaarlijk zijn. Verhoging van de galerijvloer is dringend gewenst. Ook de huidige badkamerrenovatie getuigt van weinig inzicht en meedenken met bewoners. Enkele oudere huurders hebben vrijwillig voor een badkamer/toiletrenovatie gekozen tegen betaling van € 40,00 extra huur per maand omdat zij niet tot het geplande onderhoud in 2026 wilde wachten. Aan een simpele handgreep bij het douchen wordt niet eens gedacht. Als de mensen zich nu vast willen houden dan moet dat aan de thermostaatkraan maar die wordt bij gebruik ca. 65° C, hetgeen brandwonden veroorzaakt.
6. Als Bouwinvest met verhogen van de huur, om welke reden dan ook, zo door blijft gaan dan zal zich spoedig een moment voordoen dat het complex leeg loopt en daar is werkelijk niemand bij gebaat. Daarnaast is de waardevermeerdering qua WOZ-waarde van deze appartementen ruim 18,32% over de laatste vijf jaren en uitgaande van de bouwkosten van ca. € 60.000 (1981-1983) is er sprake van een waardevermeerdering van 158,33 %. Daarnaast het goede rendement dat dit complex al jaren levert; de huur is de laatste 20 jaren met ca. 108% gestegen!

Samenvattend menen wij met bovenstaande argumenten ons huuradvies te onderbouwen.

Namens het bestuur,

Ray de Bruijn, voorzitter/secretaris bewonersvereniging Groenhovenpark - Gouda.