Concept.

's-Gravenhage, December 1921.

Aan den Heer Directeur van den Dienst
der Stadsontwikkeling en Volks-
huisvesting,

A l m e r.

Ter voldoening aan Uw schrijven dd. 29 November jl. no. 8384, hebben wij de eer U met betrekking tot de beschikking van den Minister van Arbeid dd. 17 November 1921 no. 1945 L Afd.V het volgende te berichten.

De regeling onzer subsidie is vervat in de overeenkomst tusschen Gemeente en Vereeniging van 28 Februari 1921, in welke overeenkomst zijn opgenomen de besluiten van den Raad vermeld onder bijlagen 753 en 1584 van 1920 en 171 van 192 op welke besluiten in verband met het bepaalde in art.3 van het K.B. van 6 November 1919 no. 51 de goedkeuring van den Minister werd verkregen.

Gemakshalve voegen wij een afschrift dezer overeenkomst hierbij.

Niet alleen dat de Gemeente zich tot de daarin vervatte steunregeling rechtens verbonden heeft, maar ook de Minister heeft zich n.o.m. door aan die regeling goedkeuring te verleenen tot hare toepassing moreel gebonden.

Terecht heeft de Vereeniging dan ook haar plan en berekeningen en afspraken met de leden-muurders op deze overeenkomst gebaseerd.

Het komt ons dan ook onbegrijpelijk voor, hoe de Minister de door de gemeentelijke contrôle-commissie vastgestelde subsidies, die binnen de oorspronkelijke Zijner Excellentie bekende cijfers zijn gebleven, kan dessavoueeren.

Wij hebben voor de uitvoerbaarheid en exploitatie-mogelijkheid van onn plan toch een basis noodig gehad en dat was de steunovereenkomst van 28 Februari 1921. Werden wij bij hare toepassing door bedoelde commissie reeds teleurgesteld door o.i. te laag berekende subsidies, de revisie daarvan naar beneden door den Minister werpt al het met zooveel moeite verkregene en verrichte eenvoudig omver. Meer dan 1 jaar heeft de vereeniging noodig gehad om voor al hare woningen personen te vinden, die bereid waren zich voor een woning te verbinden, geld in de onderneming te steken en voor een veelvoud daarvan risico te aanvaarden. De mogelijkheid van een minder subsidie aan door de Gemeente autoriteiten werd vastgesteld is daarbij niet ondersteld en vanzelf ook niet kunnen worden ondersteld.

Een groot deel der leden, die zich voor een woning verbonden en in verband daarmee zich niet-geringe ~~opp~~/ geldelijke opofferingen getroost hebben, zullen bij een verdere

verhooging

verhooging der huren genoodzaakt zijn hun woning ter beschikking te stellen. Hun beperkte inkomsten(hoofdzakelijk vaste salarissen) laten iets anders niet toe. Het bestuur zal dan de woningen ~~zo/zoo~~ moeten gaan verhuren, doch het doel der vereeniging "coöperatief wonen" worden gemist. Waar het tijdperk der "Hochkonjunktur" voorbij is, is een minder subsidie voor de exploitatie-mogelijkheid zelfs niet zonder bedenking: De woningen zijn meest maar 4-kamer-woningen !

Niet alleen op gronden van recht en billijkheid is het dus geboden een dringend beroep op den minister te doen om op de subsidie alsnog op de door de gemeente-autoriteiten vastgestelde som te willen bepalen, maar het is zelfs <u>dure noodzaak</u>.

Wij vertrouwen dat dit beroep op een minister, wiens rechtvaardigheid van zoo algemeene bekendheid is, niet tevergeefs zal zijn.

Na het bovenstaande mogen hieronder eenige détail-opmerkingen volgen.

NOTA HOOFDINSPECTEUR.

RAMINGEN BOUWKOSTEN en SUBSIDIE.

I. 32 Eengezinswoningen.

A. Oorspronkelijke raming.

1. Geraamde bouwkosten 1920		Fl. 336.000,-
2. " "	1914 x 1½	" 168.000,-
3. " subsidie		Fl. 168.000,-

B. Raming door Gemeentelijke Commissie.

1. Geraamde bouwkosten 1920/21		Fl. 336.200,-
2. " "	1914 x 1½	" 170.835,-
3. Maximum-subsidie		Fl. 165.365,-

De bouwkosten zullen echter niet Fl. 336.200,- bedragen, maar met de algemeene kosten van den bouw meegerekend Fl. 383.000,- of circa Fl. 47.000,- meer, geheel door de Vereeniging te dragen.
Het is duidelijk dat deze subsidie te laag is bepaald; dat de Heer Hoofdinspecteur met deze subsidie accoord gaat lag dus voor de hand.

II. 60 Verdiepingswoningen.

A. Oorspronkelijke raming.

1. Geraamde bouwkosten 1920		Fl. 480.000,-
2. " "	1914 x 1½	" 240.000,-
3. " subsidie		Fl. 240.000,-

B. Raming door Gemeentelijke Commissie.

1. Bouwkosten 1921		Fl. 519.400,-
2. "	1914 x 1½	" 272.400,-
3. Maximum-subsidie		Fl. 247.000,-

De bouwkosten zullen echter niet Fl. 519.400,- bedragen, maar met de algemeene kosten van den bouw meegerekend Fl. 575.300,-, of Fl. 56.900,- meer, geheel door de Vereeniging te dragen.
Het is duidelijk dat deze subsidie te laag is bepaald; dat de Heer Hoofdinspecteur deze subsidie nog met Fl. 15.000,- vermindert, door wel de raming 1921 der Commissie over te nemen, doch niet die van 1914, hoewel deze absoluut verband met elkaar houden, daar voor de kosten 1921 is aangenomen 2,86 x de geraamde voor 1914 (Fl. 181.600,-) is onbegrijpelijk. De Heer Hoofdinspecteur neemt nl. voor kosten 1914 aan Fl. 192.000,- x 1½ = Fl. 288.000,-.

III.

3)

III. 36 Meergezinswoningen.

A/. Oorspronkelijke raming.

1. Geraamde bouwkosten 1920		Fl. 378.000,-
2. " "	1914 x 1½	" 189.000,-
3. " subsidie		Fl. 189.000,-

B. Raming door Gemeentelijke Commissie.

1. Bouwkosten 1921		Fl. 385.000,-
2. "	1914 x 1½	" 198.965,-
3. Maximum-subsidie		Fl. 186.035,-

Deze raming is de eenige raming waarbij met de werkelijke bouwkosten volledig is rekening gehouden en die het bij de teleurstellingen, ondervonden bij de vaststelling der subsidies voor de eerste 2 complexen, heeft mogelijk gemaakt de zaak nog te kunnen beheerschen.

De Heer Hoofdinspecteur houdt noch met deze omstandigheid, noch met het feit dat de subsidie is gebleven binnen de indertijd zeer globaal geraamde, aan den Minister bekende, som, hoewel de bouwkosten een hooger subsidie voor bedoelde complexen motiveerden, ook maar eenigszins rekening.

De Heer van der Kaa vermindert de werkelijke bouwkosten ten eerste met de algemeene kosten op den bouw vallend, alsof deze geen integreerend deel der werkelijke bouwkosten, bedoeld in art.2 van het K.B. van 6 November 1919, no. 81, vormen en alsof deze kosten niet evenzeer door de crisis ten zeerste beïnvloed zijn, ten tweede met een in de aanneemsom begrepen, volgens hem Fl. 9000,- bedragende som voor extra-grondwerk. Waarom voor dit werk een bedrag moet worden afgetrokken is niet duidelijk. Met het oog op het maken der kelders, is met den Architect voordeeliger voorgekomen den grond, die diep was gelegen, door de Gemeente niet geëgaliseerd en opgehoogd te doen leveren, maar in den oorspronkelijken toestand en later de benoodigde grond-aanvulling en aanplemping voor de fundeeringen door de Vereeniging te laten doen. De bedoeling hiermee was dus een besparing op de bouwkosten te verkrijgen.

Verder neemt de Heer Hoofdinspecteur voor kosten 1914 per woning aan Fl. 4000,-, terwijl deze bij den opzet en de latere fixeering der subsidie zijn aangenomen op Fl. 3500,-.

Zijn berekening der subsidie wordt aldus:

1. Bouwkosten 1921		Fl. 343.000,-
2. "	1914 x 1½	" 216.000,-
3. Maximum-subsidie		Fl. 127.000,-

of Fl. 59.035,- lager.

Recapitulatie

R E C A P I T U L A T I E.

R A M I N G E N:

	Oorspronkelijk	Gem. Commissie	Minister v.Arb.
Totale bouwkosten	Fl. 1.194.000	Fl. 1.343.300	Fl. 1.343.300
Subsidie	" 597.000	" 596.400	" 523.765
Bouwkosten voor rekening der Vereeniging	" 597.000	" 744.900	" 819.535

waren de kosten, die voor rekening der Vereeniging blijven bij de beslissingen der gemeentelijke commissie bijna 25 % hooger dan bij den opzet geraamd werd, bij de beslissing van den Minister zijn deze ruim 37 % hooger.

Bij de ingetreden wijziging in den economischen toestand kunnen wij dezé daardoor noodig geworden huur-verhooging niet van de leden-huurders eischen. Voor de meesten was de uiterste grens bereikt. Bij subsidie-verlaging wordt het doel, dat de leden met de vereeniging beoogden, g e m i s t.

Waar de subsidie in haar geheel moet worden beschouwd en dan voldoet aan het bepaalde in art. 2 van het ter anke diene de Koninklijke Besluit, is een beroep op den Minister ter herziening Zijner Excellentie's besluit gerechtvaardigd te achten.

V e r d e r e o p m e r k i n g e n.

Gelijk reeds gezegd, de reden, waarom de algemeene kosten op den bouw vallend, die toch onder het begrip "werkelijke bouwkosten" (art. 2 van het K.B.) vallen, door den Heer Hoofdinspecteur buiten beschouwing zijn gelaten, is ons niet duidelijk. Deze kosten zijn niet minder door den oorlogstoestand beïnvloed geworden. De opzet der steunregeling is dan ook anders, daar de Vereeniging toch met een eigen kapitaal van 7½ % van 1½ x de kosten 1914 en 92½ % hypotheek daarvan + de subsidie onmogelijk de zaak had kunnen tot stand brengen.

De Heer Hoofdinspecteur merkt op, dat de door de Gemeente bij de subsidie aangenomen verhouding van 1914 tot 1920/21 van 1 : 3 voor hem geheel onaannemelijk is. Bij zoodanige verhouding zou de helft der werkelijke bouwkosten als subsidie zijn ~~[illegible]~~ toegekend. Zulks is echter niet het geval.

Ten aanzien van hetgeen de Heer Hoofdinspecteur heeft gezegd met betrekking tot de betrouwbaarheid der ramingen en de duurte van den bouw, moge worden opgemerkt, dat de aanbesteding op het - achterna gezien - meest ongunstige tijdstip,

nl.

nl. 1 October 1920 toende bouwprijzen nog steeds oplopen en de korten tijd daarna intredende, door niemand voorziene prijsdaling door niemand voorzien was, zelfs door de eerste economen niet. In die dagen mocht men dikwijls zeer tevreden zijn, als men goede inschrijvers voor een bouwwerk kreeg. Bedoelde aanbesteding leidde niet tot het gewenschte resultaat, daar de prijs te hoog was. Het is van algemeene bekendheid, hoe fataal op latere aanbesteding de eerste mislukte inwerkt.

1, heft plaatsgehad.

Overigens moeten wij erkennen dat onze Architect, die ons door niemand minder dan Dr. Berlage was aanbevolen en tegen wiens benoeming, herinneren wij ons goed, ook U geen bezwaar had - waarom ook, er ging van dezen jongen ongetwijfeld intelligenten en artisticken architect een goede roep uit - minstgenomen in den economischen kant van het geval heeft misgetast. Bovendien heeft hij later met den eintelbeton-bouw een tank op zich genomen, waarvoor hij de bekwaamheid en het verantwoordelijkheidsgevoel miste.

Hoezeer wij daarvan zelf de dupe zijn geworden, mogen wij hier niet nalaten ons leedwezen er over uit te spreken, dat de Hoofdinspecteur de Gemeente lichtvaardigheid verwijt.

MINISTERIEELE VOORWAARDEN.

De voorwaarden, waaronder de Minister de subsidie verleent, zijn, meenen wij te weten, volgens het model. Hoewel daaronder zijn, die alle voldoening over het bereikte bij onze leden zou kunnen doden (voor de Vereeniging toch zouden daarbij alleen de slechte risico's kunnen zijn), zullen wij, aan eene rechtvaardige en welwillende toepassing daarvan door de Gemeente niet twijfelende, slechts een opmerking willen maken over den eisch, dat 13 woningen of 10 % ter beschikking van den Minister van Financiën moeten worden gesteld.

Na een jaar hard werken hadden wij alle woningen geplaatst en van de toekomstige bewoners de 7½ % eigen geld ontvangen. Had dit najaar een aantal leden tengevolge der noodzakelijk geworden nadere huurbepaling (verhooging) de door hen gekozen woning niet weder ter beschikking gesteld, dan had deze voorwaarde geen toepassing kunnen vinden. Deze woningen dienen echter aan nieuwe leden-huurders te worden uitgegeven, omdat de uitgetredenen hun stortingen terug moeten ontvangen. Van gewone huurders als met de door den Minister van Financiën aan te wijzen ambtenaren wel zal worden beddeld, zijn die bijdragen, die we niet missen kunnen, niet te verlangen, terwijl de overgebleven leden-huurders bezwaarlijk tot hoogere kapitaal-fourneering (10 %) kunnen worden genoodzaakt.

Wij meenen ook voldoende voor de huisvesting van den ambtenarenstand te hebben zorg gedragen, daar de meeste leden in Rijks- of Gemeentedienst werkzaam zijn.

Onze zaak in Uwe welwillendheid aanbevelend, verblijven wij,

Met de meeste hoogachting,
Het BESTUUR: