

COÖPERATIEVE WONINGBOUW-VEREENIGING TUINSTADWIJK „DAAL EN BERG”

'S-GRAVENHAGE

'S-GRAVENHAGE, 17 AUGUSTUS 1933

*Aan de Leden en de Oud-Leden
die overeenkomstig artt. 30 en 54 der statuten
nog verantwoordelijkheid dragen.*

In ons verslag over 1932 hebben wij betreffende het perspectief onzer onderneming de opmerking gemaakt, **dat de toekomst er niet erg hoopvol uit zag**. Op de jaarlijksche algemeene vergadering van 31 Mei j.l. hebben wij nadere mededeelingen gedaan waarom dit het geval was. Daarbij hebben wij tevens aan de leden een volledig overzicht van den financieelen toestand der Vereeniging toegezegd, zoodra ter zake met de Gemeente gevoerde onderhandelingen zouden zijn beëindigd. Intusschen is gebleken, dat deze onderhandelingen meer tijd vereischen, dan wij verwachtten. Wij willen daarom het beloofde exposé niet langer uitstellen.

De moeilijkheden, waarvoor wij zijn komen te staan, zijn de volgende:

I. De verhuring.

De crisis heeft ook de woningmarkt niet verschoond. **Er is een overcompleteet aan woningen ontstaan**; bovendien zijn de bouwkosten van nieuwe woningen belangrijk gedaald. Gevolg: **de bestaande huishuren moeten worden verlaagd**, en waar dat niet plaats vindt of niet tijdig is geschied, staan veel woningen leeg.

Het Bestuur is naar zijn meening in deze niet achter de feiten komen aanloopen. In den zomer van 1931 hebben wij reeds voorstellen tot huurverlaging bij de Gemeente, die de huren onzer woningen vaststelt, ingediend. Deze voorstellen, die neerkwamen op een huurverlaging van circa 10%, hebben wij krachtig verdedigd. De Gemeente heeft echter de voorgestelde lagere huren niet willen goedkeuren, daar er n.h.m. geen middelen tot dekking der mindere huuropbrengst aan te wijzen waren. Tot de door ons reeds vóór zoovele jaren bepleite canon-rectificatie, die voor ons een verlaging der jaarlijksche lasten beteekende van ruim f 4.200,—, wilde zij n.l. andermaal niet overgaan. Ten slotte is genoeg genomen moeten worden met een huurverlaging, die in stede van door de huurders. Deze verlaging is, zooals U ondervondt, ingegaan 1 Juli 1932.

Heeft 1932 — zie Jaarverslag — nog een vrij gunstige eind-uitkomst gegeven, vast staat o.i., dat wanneer de door ons in 1931 met klem van redenen bepleite huren waren aangenomen, het aantal bij ons leegstaande woningen thans beduidend lager zou zijn, dan helaas het geval is. Het

„gouverner c'est prévoir" geldt ook zeker hier, maar de gemeentelijke instanties, waarvan wij afhankelijk zijn, konden wij niet meekrijgen.

Eerlijkheid gebiedt te erkennen, dat de zaak buitengewoon moeilijk was (en is). Bij huurverlaging zonder canon-verlaging viel te becijferen, dat de rekening niet meer sloot en hoe wordt dat tekort nu gedekt? Volgens de statuten (art. 30) zouden de leden daarvoor aansprakelijk zijn en dezen zouden met de huurverlaging dus niet bepaald gebaat zijn (behoudens lageren aanslag in de personeele belasting), vooral waar de omstandigheden er toe hebben geleid, dat zooveel woningen aan niet-leden zijn verhuurd. Bovendien is dekking op deze wijze alleen mogelijk wanneer 1°. het jaarlijks te dekken verlies niet te groot is, 2°. deze toestand niet al te veel jaren zal duren, 3°. de economische omstandigheden der leden zelve niet al te ongunstig zijn of worden.

De Gemeente heeft daarom liever met den maatregel tot de uiterste noodzaak willen wachten. Zelfs thans nog hebben wij den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting slechts met moeite kunnen overtuigen, **dat wij de huren verlagen moeten, of er geld voor is of niet**. Men ziet daar klaarblijkelijk nog niet voldoende in, dat anders de verliezen nog grooter worden: op dit oogenblik staan er van onze 128 woningen al 14 leeg! Wij hebben voorgeslagen, desnoods te beginnen met lagere huren voor de leegstaande woningen en zoodra wij met de verhuring daarvan behoorlijk geslaagd zijn, de huurverlagingen te doen uitstrekken tot **al** onze woningen. De zaak is thans aanhangig bij den Wethouder van Openbare Werken en Financiën. Wij weten niet hoe de beslissing zal uitvallen, maar van een afwijzend standpunt kunnen wij, dunkt ons, bezwaarlijk de gevolgen dragen.

II. Onze kapitaal-positie.

Met de exploitatie onzer woningen zijn wij begonnen in 1922. Geen jaar hebben wij nog met verlies gesloten; steeds hebben wij iedere verplichting op tijd kunnen nakomen, behoudens in 1932, het eerste jaar waarin wij een tekort aan kasmiddelen hadden en van den 1 November 1932 te betalen erfpachts-canon f 5.000,— eerst in Februari van dit jaar hebben kunnen voldoen. In de jaren 1922—1932 hebben wij op onze hypotheeken uit de exploitatie kunnen aflossen een bedrag van rond f 73.000,—, terwijl wij op de Bijzondere Voorzieningen der Verdiepingwoningen een bedrag afschreven van rond f 7.600,— ($\pm 50\%$ der aanschaffingskosten).

De moeilijkheden waarvoor wij stonden: dure bouwkosten, hooge canon, in aanmerking genomen, hebben we zeker in de verstreken 11 jaren niet onfortuinlijk gewerkt. Kon op den ingeslagen weg worden voortgegaan, dan zouden wij op den duur ons zelf hebben kunnen brengen, waar we wezen moeten: een gemakkelijke exploitatie, door lage huren enz., mits — en dat is de tweede groote moeilijkheid waarvoor we thans staan — een oplossing ware gevonden voor de afbrokking van ons kapitaal, de vermindering van het eigen geld in de zaak.

Het kapitaal, dat krachtens de overeenkomst met de Gemeente door de Vereeniging indertijd in den bouw gestoken is, werd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 13 Juli 1927 vastgesteld op een bedrag van f 105.518,19½. Dit bedrag hadden wij uit de leden-stortingen overeenkomstig art. 16 der statuten ook zoo goed als beschikbaar om in den bouw te verwerken, want volgens de balans op 31 December 1922 bedroeg op dien datum het aandeelenkapitaal f 104.556,60. Doordat evenwel vele leden hun lidmaatschap opzegden — verscheidenen waren ook lid zonder zich voor een woning te hebben verbonden — en ingevolge de statutaire bepalingen hun geld terug ontvingen, terwijl weinig nieuwe leden toetraden, is het aandeelenkapitaal verminderd tot f 55.615,32 op 31 December 1932 (f 47.576,23 + f 8.039,09, zie Jaarverslag 1932). Een verschil alzoo van f 48.941,28, dat we gedeeltelijk door een obligatieleening, waarvan het uitstaand bedrag momenteel rond f 33.000,— is, hebben opgevangen. Op deze leening moet echter ieder jaar worden afgelost volgens een sterk oplopend aflossingsplan.

Indien hiertegen geen maatregelen genomen worden, zal over 1933 het aandeelenkapitaal

verminderen door terugbetalingen wegens uittreding van leden met f 6.000,—, terwijl aan uitgelote obligaties zal moeten worden betaald f 1.800,—. Dit geld is er eenvoudig niet; het zit immers in den bouw. In plaats van de f 5.000,—, die we aan kasgeld op 31 December 1932 te kort kwamen, zal aan het eind van dit jaar het tekort ten minste het dubbele daarvan bedragen.

Ook dus wanneer er geen exploitatie-moeilijkheden waren en onze woningen nog gemakkelijk geplaatst werden, zou alleen de kapitaal-positie ons reeds voor een moeilijk op te lossen puzzle zetten.

Het Bestuur kan er op wijzen, dat het ook deze aangelegenheid tijdig gesignaleerd heeft en aan de leden een middel heeft voorgesteld om dit groeiend tekort aan liquide middelen tegen te gaan. Reeds in het verslag van 1923 werd er de aandacht der leden op gevestigd. Ernstig werd aanbevolen dat de leden nieuw kapitaal zouden helpen vormen door:

- a. de rente op de aandeelen te laten staan;
- b. maandelijks bij de huur een extra bedragje te gireeren.

Eerst in 1927 kwam hiervoor een regeling tot stand; besloten werd toen n.l. tot het creëeren van z.g. leden-obligaties. Maar als de leden van toen af krachtig aan deze wijze van vorming van nieuw kapitaal hadden meegewerkt, zou thans zeker circa f 25.000,— bijeen zijn gebracht, in stede van de in deze onbeteekende f 3.000,—, die op de Balans van 1932 voorkomen. Het had o.i. gekund; de bedragen konden onmogelijk voor eenig lid een absoluut beletsel zijn. Daarvoor ging het om te geringe sommen ten opzichte van een voor hen groot economisch belang: **de instandhouding hunner zakelijke onderneming**. Indien het was gelukt — en als de leden hun waarachtig belang hadden begrepen, dan had het moeten lukken — dan hadden wij althans in dezen crisis-tijd geen kas-moeilijkheid er bovendien bij en die is misschien nog fnuikender dan de verhurings-kwestie. Dan stonden we ook sterker bij onze onderhandelingen met de Gemeente, want reeds in 1931 toen wij, zooals gezegd, met voorstellen tot saneering onzer exploitatie bij de Gemeente kwamen, werden maatregelen tegen verdere afvloeiing van kapitaal, tegen de z.g. „kapitaal-vlucht”, van ons geëischt in den vorm eener statuten-wijziging, die de teruggaaf van kapitaal uitsloot, zoolang er geen ander geld voor in de plaats kwam. De zaak is toen blijven hangen, omdat de Gemeente niet tegenover de van ons verlangde daad de in eerste instantie toegezegde tegemoetkoming in onze lasten nakwam.

Bij de maatregelen, die straks genomen zullen moeten worden om den financiëleen toestand, zoo mogelijk, te klaren, zal — daar kunnen de leden zeker van zijn — de „kapitaal-vlucht” door de Gemeente op den voorgrond worden gezet en een afdoende regeling worden geëischt.

Dat is volkomen logisch, want als wij thans een liquidatie-balans zouden laten opmaken, zou blijken dat het geheele aandeelenkapitaal (+ de obligaties) als verloren moet worden aangemerkt. Het Bestuur heeft n.l. na de Jaarvergadering van 31 Mei 1933 aan een deskundige van naam de taxatie onzer woningen opgedragen. Deze is in zijn rapport tot een totaal-waarde gekomen van f 496.000,—, terwijl de boekwaarde onzer woningen bedraagt f 698.976,50. Bij verkoop zou dus waarschijnlijk alleen de 1e hypotheek, die \pm f 500.000,— bedraagt, er uit komen; 2e hypotheek ad rond f 94.000,—, leden-kapitaal ad \pm f 55.000,—, obligaties ad circa f 33.000,— zouden geheel verloren zijn. Voor die 2e hypotheek en de obligaties zouden de leden dus bij liquidatie overeenkomstig de regeling der aansprakelijkheid in de statuten (art. 30) nog voor het maximum-bedrag ($1 \times$ het bedrag hunner reglementaire storting) kunnen worden aangesproken.

Of de Gemeente, die de 2e hypotheek heeft verstrekt, dit laatste dan zou doen, is niet bekend. **In ieder geval staat vast, dat thans aan niemand meer eenige terugbetaling van aandeelen kan geschieden** en dat in verband hiermee dus maatregelen moeten worden genomen, terwijl in de naaste toekomst op een of andere wijze nieuw kapitaal moet worden gevormd. Anders moet de zaak onverbiddelijk worden geliquideerd, alleen op grond der kasmoeilijkheid al.

Zooals aan het begin onzer uiteenzetting medegedeeld, hebben onze onderhandelingen met de Gemeente nog niet tot een resultaat geleid; zij zijn nog hangende. Welke gunstige wending deze mogelijk in onze pijnlijke situatie zullen brengen, weten wij niet. Zoodra wij iets positiefs

bereikt hebben, zullen wij een algemeene vergadering uitschrijven, waarop de geheele zaak kan worden besproken en de noodige voorzieningen kunnen worden getroffen. Mochten er echter leden zijn, die reeds van de vergadering van 25 dezer zouden willen gebruik maken om over deze circulaire vragen te stellen, dan zullen we daartoe gaarne bij de rondvraag de gelegenheid geven.

Hetgeen wij opmerkten zal zeker niet aangenaam stemmen, maar het is beter de dingen flink onder de oogen te zien. De crisis, die onze Vereeniging doormaakt, is ook geen nieuws in dezen in economisch opzicht zoo droeven tijd. Doch met hulp der Gemeente en trouw der leden is de zaak nog niet hopeloos. Een liquidatie kan nog ontgaan worden en veel kan dan in latere jaren zich ten goede keeren. Het mes zal echter thans er in moeten worden gezet: Aux grands maux les grands remèdes!

Het Bestuur:

G. BOSMA, *Wrnd. Voorzitter.*

B. G. STEMPELS, *Secretaris.*