

Steen aan Woningbouwcorporaties.

's-Gravenhage, 2 Februari 1923.

Zooals den Raad bekend is, zijn er verscheidene woningbouwcorporaties te wier behoefte een Raadsbesluit tot voorschotverstrekking is genomen, maar die niet tot verwezenlijking van hun bouwplannen kunnen geraken, omdat reeds sinds December 1921 geen voorschotten uit 's Rijks kas meer zijn verleend.

Hoewel het jongste rondschrijven van den Minister van Arbeid (1 November 1922) het geven van voorschotten niet uitsluit, hebben Burgemeester en Wethouders den indruk, dat er aanmerkelijk meer kans bestaat om voor den bouw van een grooter aantal woningen premie te verkrijgen dan steun krachtens de Woningwet. Zij hebben derhalve overwogen, of het mogelijk zou zijn om de betrokken vereenigingen, indien deze er in mochten slagen premie te verkrijgen — en enkele hebben daarvoor reeds toezegging ontvangen — van gemeentewege voor de verwezenlijking van hun plannen verder de behulpzame hand te reiken. De bovenaangehaalde circulaire sluit hypotheekverleening door het Rijk uit.

De corporaties zijn zelve niet kapitaalkrchtig genoeg om den bouw te financieren. Zij zullen het benodigde kapitaal, na aftrek van premie en eventueel een bescheiden eigen stamkapitaal, dus onder hypotheek moeten leenen van derden, dan wel, indien dat niet, of niet voor het geheele benodigde bedrag, mogelijk blijkt, geheel of voor het ontbrekende van de Gemeente. Om hypotheekverleening door derden te vergemakkelijken, zou de Gemeente zich voor hypotheecaire leeningen borg kunnen stellen.

Het risico, dat de Gemeente op die wijze op zich neemt, is niet grooter dan dat, hetwelk zij zou loopen, indien van Rijkswege voorschot krachtens de Woningwet werd verleend. Burgemeester en Wethouders ontveinzen zich niet dat, wanneer de Gemeente zelve het kapitaal moet verschaffen, daarmede belangrijke kapitaalsuitgaven zullen zijn gemoeid, maar de onverminderd voortdurende woningnood der arbeidersklasse maakt voortzetting van den bouw noodzakelijk.

De Commissië voor de Financiën is van oordeel, dat de garantie van de Gemeente hypotheecair verband ten behoeve van den schuldeischer overbodig maakt. Zij zou wenschen, dat de Gemeente, indien zij zich borg stelde, zelve een hypotheecaire inschrijving nam. Burgemeester en Wethouders achten deze regeling eensdeels overbodig, omdat immers de Gemeente, wanneer zij krachtens haar borgstelling iets mocht hebben te betalen, in de hypotheecaire rechten van den schuldeischer wordt gesubrogeerd, anderdeels indien zij dwingend werd voorgeschreven bedenkelijk, omdat zij vreezen, dat het derden van het verschaffen van crediet zou afhouden. Indien intusschen in voorkomende gevallen steunverleening op dezen voet mogelijk mocht blijken, hebben Burgemeester en Wethouders er uiteraard geen bezwaar tegen haar toe te passen. De hun toe te kennen bevoegdheid om de hieronder afgedrukte voorwaarden op ondergeschikte punten te wijzigen, zal hun in staat stellen dezen vorm, waar mogelijk, te kiezen.

De lichamen, die voor steunverleening in aanmerking zouden kunnen komen, zijn:

- 1°. „Ons Belang” (zie *Bijl.* 1188 ²¹).
- 2°. „De Goede Woning” (zie *Bijl.* 1190 ²¹ en 1315 ²¹).
- 3°. „Patrimonium” (zie *Bijl.* 1293 ²¹).

Daarnaast zouden eventueel op den aangegeven voet voor steun in aanmerking kunnen komen:

- 4°. „Openbaar Belang”.
- 5°. „Verbetering zij ons Streven”.
- 6°. „Beter Wonen”.

Ten behoeve van de drie laatst genoemde vereenigingen is geen besluit tot voorschotverstrekking genomen. Deze vereenigingen hadden echter eveneens uitgewerkte plannen gereed liggen op het oogenblik, dat voorschotverstrekking op den voet der Woningwet

belangrijk werd ingeperkt, zoodat zij naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders op denzelfden voet kunnen worden behandeld als de drie eerstgenoemde corporaties.

Reeds is door het Rijk premie verleend voor een gedeelte der plannen van de sub 1, 4 en 5 bedoelde vereenigingen.

Burgemeester en Wethouders geven, in overeenstemming met de Commissie voor de Plaatselijke Werken en Eigendommen, den Raad in overweging, om in beginsel te besluiten tot steunverleening op den aangegeven voet, zulks onder de hieronder afgedrukte voorwaarden, voorzover niet wijzigingen op ondergeschikte punten noodig mochten blijken, tot het aanbrengen van welke wijzigingen zij den Raad voorstellen hen te machtigen.

Het is de bedoeling om, telkens wanneer een premie is verleend, den Raad, met overlegging van het bouwplan, voor te stellen de Gemeente tot borg te verklaren, e.q. de benodigde gelden onder hypotheek te verstrekken. De rentevoet en de aflossing kunnen bij het alsdan te nemen Raadsbesluit voor ieder geval afzonderlijk worden geregeld. De exploitatie der woningen zal zich zelf moeten en kunnen bedruipen. Een bijdrage in de exploitatiekosten zal dus niet worden verleend.

De Commissie voor de Financiën is van oordeel, dat ook aan particulieren in eventuele gevallen steun op den aangegeven voet zou kunnen worden verleend. Het komt Burgemeester en Wethouders echter geraden voor zich voorshands tot toegelaten Woningbouwcorporaties te beperken.

VOORWAARDEN, waaronder de borgstelling of hypotheekverstrekking zal geschieden.

1. De Gemeente verstrekt zelve slechts dan gelden onder hypotheek, indien de gegadigde ten genoegen van Burgemeester en Wethouders heeft aannemelijk gemaakt, dat zij er moeite voor heeft gedaan die gelden, onder borgstelling van de Gemeente, van derden te verkrijgen, maar daarin niet is geslaagd. Een bijdrage in de exploitatiekosten der te bouwen woningen wordt niet verleend.

2. Het bedrag der door de Gemeente onder hypotheek te verstrekken gelden bedraagt, tenzij Burgemeester en Wethouders een geringer percentage vaststellen, ten aanzien van Vereenigingen, Stichtingen of Vennootschappen van *belanghebbenden* 100%, ten aanzien van Vereenigingen, Stichtingen of Vennootschappen van *belangstellenden* 98% van de door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bouwkosten, verminderd met het bedrag der verleende premie. Ook de te stellen borgtocht strekt zich niet verder uit.

Aan Vereenigingen, Stichtingen of Vennootschappen van belanghebbenden wordt bovendien de eisch gesteld, dat de leden-bewoners der te stichten woningen ieder voor tenminste *f* 50.— in het eigen kapitaal zullen deel nemen en daartoe ieder van het tijdstip waarop hun bewoning aanvangt, af ten minste *f* 0.20 per week bijdragen.

3. De bouw der woningen e.a. moet geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders in alle opzichten te voren schriftelijk goedgekeurde plannen en bestekken; deze moet in het openbaar worden uitbesteed, tenzij Burgemeester en Wethouders te voren schriftelijk afwijking toestaan; ook de gunning van den bouw der te stichten woningen e.a. is onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

4. De verschuldigde bedragen wegens rente en aflossing ter zake van de onder hypothecair verband verstrekte gelden, zullen in door Burgemeester en Wethouders vast te stellen termijnen op door hen te bepalen tijdstippen ten kantore van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting moeten worden betaald. Wat betreft het bedrag der schuld, zal de Vereeniging, Stichting of Vennootschap, indien en voor zoover de Gemeente hypotheekhoudster is, genoegen nemen met en zich gedragen naar de boeking der Gemeente, behoudens haar recht om, na vereffening overeenkomstig die boeking, te bewijzen dat te veel te haren laste is gebracht.

5. De onder hypotheek te leen verstrekte som met rente en kosten of het onafgeloste gedeelte daarvan zal, indien en voor zoover de Gemeente hypotheekhoudster is, zonder dat daartoe eenige ingebrekestelling vereischt is, terstond opvorderbaar zijn:

a. bij faillissement of surséance van betaling der Vereeniging, Stichting of Vennootschap,

- b. bij ontbinding of opheffing der Vereeniging, Stichting of Vennootschap,
- c. bij brandschade aan de verbonden goederen,
- d. bij inbeslagneming der verbonden goederen of een gedeelte daarvan door derden,
- e. bij niet stipte nakoming door de Vereeniging, Stichting of Vennootschap van één of meer der voorwaarden, waaronder geleend is, of verplichtingen, aan haar in verband met die leening opgelegd.

6. Het aanvaarden in erfpacht, verkrijgen, vervreemden, bezwaren of in bruikleen geven van onroerende zaken, het sluiten van geldleeningen en het cedeeren van huurpenningen, alsmede het bedingen of aannemen van vooruitbetaling daarvan door de Vereeniging, Stichting of Vennootschap mag niet geschieden zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders of bij weigering, indien het de aanvaarding in erfpacht, het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van onroerende zaken, of het sluiten van geldleeningen betreft, van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Indien in strijd hiermede wordt gehandeld, zal het Bestuur der Vereeniging, Stichting of Vennootschap aan de Gemeente verbeuren een som van één duizend gulden, waarvoor de leden van dat bestuur hoofdelijk, ieder voor het geheel, aansprakelijk zullen zijn, onverminderd het recht der Gemeente om in plaats van de geldboete, schadevergoeding te eischen en om de betrokken rechtshandeling niet als geldig te erkennen, en onverminderd het bepaalde onder 5.

7. De Gemeente zal, zoolang de hypotheek niet geheel is afgelost, met goedkeuring van Gedeputeerde Staten, of bij weigering, met goedkeuring van de Kroon, het recht hebben alle bezittingen, terzake waarvoor de hypotheek is verstrekt of borgtocht is gesteld, met de daarop rustende lasten en verplichtingen en alle schulden der Vereeniging, Stichting of Vennootschap, voor zoover deze ten behoeve van die bezittingen zijn gemaakt, gezamenlijk over te nemen tegen betaling van een bedrag door Gedeputeerde Staten goedgekeurd of bij weigering door de Kroon vast te stellen, met dien verstande, dat boven het voor de verwerving of in standhouding van die bezittingen aangewende deel van het eigen kapitaal der Vereeniging, Stichting of Vennootschap slechts een billijke vergoeding voor noodzakelijke, met den eigendomsovergang verband houdende, kosten wordt uitgekeerd.

8. Bij de uitvoering van de plannen mogen bestuursleden der Vereeniging, Stichting of Vennootschap niet middellijk of onmiddellijk zijn betrokken of voordeel genieten als aannemer, onderaannemer, uitvoerder, arbeider of architect.

9. Het toezicht op de handelingen der Vereeniging, Stichting of Vennootschap geschiedt vanwege Burgemeester en Wethouders door den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting; deze heeft het recht een plaatsvervanger aan te wijzen, dien hij te allen tijde door een ander kan vervangen; de genoemde Directeur en zijn plaatsvervanger hebben toegang tot de vergaderingen van het bestuur en tot de algemeene leden- of aandeelhoudersvergaderingen; de oproepingen voor deze vergaderingen worden hem met vermelding der te behandelen onderwerpen ten minste drie dagen vooraf toegezonden.

10. De inrichting der boekhouding geschiedt naar voorschriften, door den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting te geven.

11. De Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting is bevoegd, zoo dikwerf hij dit noodig oordeelt, hetzij in persoon, hetzij door den onder 9 bedoelden plaatsvervanger, hetzij door één of meer door hem aan te wijzen ambtenaren inzage, afschriften of uittreksels te nemen of te doen nemen van de boeken en bescheiden der Vereeniging, Stichting of Vennootschap; het bestuur is verplicht, die boeken en bescheiden daartoe op eerste schriftelijke aanvraag van den genoemden Directeur op door hem aan te geven plaats en tijd beschikbaar te stellen; het bestuur is voorts gehouden aan voornoemden Directeur alsmede aan zijn plaatsvervanger en de door hem aan te wijzen ambtenaren alle verlangde inlichtingen te verstrekken.

12. De Vereeniging, Stichting of Vennootschap is verplicht in dubbel aan Burgemeester en Wethouders in te zenden:

- a. jaarlijks vóór 1 October een begrooting van inkomsten en uitgaven voor het komende boekjaar,

b. jaarlijks vóór 1 Maart een balans per 31 December ll. en een verlies- en winstrekening over het vorige boekjaar, met de daarbij behoorende toelichtingen, een en ander overeenkomstig de door den Minister van Arbeid vastgestelde modellen en voorschriften.

Begrotingen, balans en verlies- en winstrekening zijn aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders onderworpen.

De Vereeniging, Stichting of Vennootschap is verplicht aan den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting in te zenden:

a. wekelijks op daartoe verstrekte formulieren een overzicht der in de afgelopen week geinde huren,

b. jaarlijks vóór 15 Januari een overzicht van de huurders der woningen, gesplitst naar de beroepen en naar de samenstelling der gezinnen.

13. Jaarlijks wordt op de begroting der Vereeniging, Stichting of Vennootschap een bedrag voor onderhoud der woningen uitgetrokken; het in eenig jaar daarvan niet gebruikte gedeelte wordt bestemd ter vorming van een reserve voor onderhoud; indien deze reserve naar het oordeel van den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting een daartoe voldoende hoogte heeft bereikt, wordt een nabijkomende som belegd op een door de Vereeniging, Stichting of Vennootschap, na overleg met voornoemden Directeur, te bepalen wijze; de baten, door deze belegging afgeworpen, worden toegevoegd aan de reserve voor onderhoud.

14. De gebouwen moeten ten genoegen van Burgemeester en Wethouders en voor door of namens hen te voren schriftelijk goed te keuren bedragen, terstond na oplevering door den aannemer tegen brandschade verzekerd worden en zullen verzekerd moeten blijven, zoolang een hypotheek op die goederen rust, bij één of meer soliede, door of namens genoemd College te voren schriftelijk daartoe goed te keuren, Nederlandsche brandwaarborgmaatschappijen.

Bij brandschade treden de assurantiepenningen in de plaats der hypotheek tot het beloop van het op dat tijdstip alsnog verschuldigde. Elke polis van verzekering, voorzien of vergezeld van een verklaring der brandwaarborgmaatschappij dat zij van laatstgenoemde bepaling kennis draagt en eventueel door haar krachtens deze verzekering verschuldigde schadevergoeding met den hypotheekhouder zal verrekenen (overeenkomstig het bepaalde in artikel 297 van het Wetboek van Koophandel), zal aan den hypotheekhouder worden ter hand gesteld en onder zijn berusting blijven.

15. De Vereeniging, Stichting of Vennootschap verbindt zich jegens de Gemeente om de woningen e.a. te verhuren tegen huurprijzen, goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders; indien Burgemeester en Wethouders wijziging van de huurprijzen noodig oordeelen, is zij verplicht deze binnen den door hun college te bepalen termijn vast te stellen op de door hun college te bepalen bedragen.

16. De Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting is te allen tijde bevoegd den toestand der woningen te doen opnemen en op kosten der Vereeniging, Stichting of Vennootschap de door hem noodig geoordeelde herstellingen aan de woningen te doen uitvoeren, indien deze, na tot het aanbrengen daarvan door hem te zijn aangeschreven, nalatig is aan de aanschrijving binnen den door hem te stellen termijn te voldoen.

17. De Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting is te allen tijde bevoegd, de wijze van bewoning te doen opnemen; de Vereeniging, Stichting of Vennootschap is verplicht toe te zien op een behoorlijke bewoning en te waken tegen onderverhuring en dubbele bewoning; indien een woning naar de meening van voornoemden Directeur niet behoorlijk wordt bewoond, is de Vereeniging, Stichting of Vennootschap verplicht den nalatigen huurder uit de woning te verwijderen; zij is verplicht om in die gevallen, waarin naar het oordeel van den voornoemden Directeur een woning overbevolkt is, die overbevolking te doen ophouden binnen een door hem te stellen termijn; zij is verplicht zorg te dragen, dat in de woningen geen beroep wordt uitgeoefend, schadelijk voor de gezondheid der bewoners zelve of voor de omwonenden en dat geen winkels worden gehouden in daartoe niet bestemde perceelen, een en ander ter beoordeeling van den voornoemden Directeur.

18. De Statuten der Vereeniging, Stichting of Vennootschap, benevens eventuele

wijziging of aanvulling daarvan behoeven de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders en moeten in overeenstemming zijn met de bovenstaande bepalingen.

19. Bij vrijwilligen verkoop van het verbondene zal geen zuivering van het hypotheccair verband kunnen plaats hebben.

20. Bij niet stipte voldoening der hoofdsom of verschuldigde rente zal de hypotheekhouder, zonder dat daaraan eenige ingebrekestelling behoeft vooraf te gaan, overeenkomstig het tweede lid van artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek onherroepelijk gemachtigd zijn het verbondene in het openbaar te verkoopen, het te gunnen of op te houden, alle verdere verkoopvoorwaarden te regelen, de levering te doen, het door de koopers verschuldigde te ontvangen en daaruit te kwijten en aan zich zelf te voldoen, hoofdsom, rente en alle kosten.

21. Alle kosten, hetzij middelijk hetzij onmiddelijk, waartoe de overeenkomst bij haar sluiting of later aanleiding geeft, komen ten laste van de Vereeniging, Stichting of Vennootschap.

Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage,

J. PATIJN.

De Secretaris,

TER PELKWIJK.