

Coöperatieve Woningbouw-Vereeniging
Tuinstadwijk „DAAL EN BERG”
'S-GRAVENHAGE.

's-GRAVENHAGE, 25 Februari 1920.

Secretariaat: VALKENBOSCHLAAN 54.

Aan de Leden.

Ter inleiding en nadere omschrijving van punt 3 der Agenda voor de tegen 1 Maart a.s. uitgeschreven buitengewone algemeene vergadering heeft het Bestuur hierbij de eer het volgende te Uwer kennis te brengen:

1. ALGEMEENE OPMERKINGEN.

In onze circulaire d.d. 12 Augustus 1919 deelden wij mede, dat wij aanvankelijk gerekend hadden op financieelen steun bij de uitvoering der plannen van de Vereeniging krachtens het Koninklijk Besluit van 18 Juli 1918, No. 92 (*Stcrt. No. 171 van 1918*), doch dat wij in die verwachting teleurgesteld werden, daar de in bedoeld K.B. vervatte steunregeling alleen voor de particuliere bouwnijverheid gold en vereenigingsbouw er niet onder viel; dat wij op den Minister van Arbeid een krachtig beroep hadden gedaan om met een ruimere steunregeling voor den middenstandsbouw te willen komen; dat wij goede redenen hadden om bedoelde verruiming te mogen tegemoet zien; dat de Gemeente ons alsdan zou helpen de uitvoering onzer plannen mogelijk te maken, en dat wij het maken van een ontwerp voor onzen eersten bouw hadden opgedragen aan den Architect Jan Wils te Voorburg.

De Staatscourant van 10 November 1919 No. 238, bevatte nu het volgend Koninklijk Besluit:

6 Nov. 1919 WIJ WILHELMINA, BIJ DE GRATIE GODS,
n^o. 51. KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES
— VAN ORANJE-NASSAU, ENZ., ENZ., ENZ.

Op de voordracht van Onzen Minister van Arbeid, van 3 November 1919, Afdeeling Volksgezondheid, n^o. 12318; Hebben goedgevonden en verstaan:
te bepalen:

Artikel 1.

Onze Minister van Arbeid kan ten behoeve van den bouw van middenstandswoningen uit 's Rijks kas aan gemeenten bijdragen toekennen tot ten hoogste het drievoud van het bedrag dat voor hetzelfde doel uit de gemeentekas wordt beschikbaar gesteld.

De bijdragen worden alleen gegeven voor middenstandswoningen, waarvan de huurprijs niet overschrijdt een bedrag, door Onzen voornoemden Minister vast te stellen voor de gemeente die eene bijdrage uit 's Rijks kas vraagt.

Artikel 2.

De bijdragen van het Rijk en de gemeente te zamen voor een bepaald bouwplan mogen niet meer bedragen dan het verschil tusschen de werkelijke bouwkosten en

anderhalfmaal het bedrag van de kosten, die de uitvoering van het bouwplan in 1914 zou hebben gevorderd.

Onze Minister van Arbeid kan in zeer bijzondere gevallen eene bijdrage tot een hooger bedrag toestaan.

Artikel 3.

Eene bijdrage uit 's Rijks kas wordt niet verleend, indien het gemeentebestuur met betrekking tot het plan, waarvoor de bijdrage wordt gevraagd, niet de goedkeuring van Onzen Minister van Arbeid heeft verkregen op:

1^o. het bouwplan;

2^o. de regeling van de huren;

3^o. de regeling van de financieele verhouding tusschen de gemeente en hen die de woningen bouwen of doen bouwen, en van het toezicht dat van gemeentewege op de naleving van die regeling zal worden geoefend;

4^o. de regeling van de bepaling van het bedrag van den voor de gemeente te verlenen steun.

Artikel 4.

Aan eene bijdrage zijn, behalve de voorwaarden die Onze Minister van Arbeid voor ieder voorkomend geval noodig acht, verbonden de voorwaarden:

1^o. dat de woningen gedurende ten minste 15 jaren voor verhuur bestemd blijven;

2^o. dat de woningen verhuurd worden alleen aan hen die op grond van hun inkomen als huurders van die woningen in aanmerking komen;

3^o. dat, indien de gemeente een recht van voorkoop of naasting heeft bedongen, de beslissing of zij van dat recht gebruik zal maken, wordt onderworpen aan de goedkeuring van Onzen Minister voornoemd;

4^o. dat de Rijksbijdrage zal worden terugbetaald, voor zoover mocht blijken dat zij te hoog is geweest;

5^o. dat, in geval van latere verrekening van de bijdrage der gemeente, ook de bijdrage van het Rijk worde verrekend;

6^o. dat de gemeente zorg draagt, dat hetgeen Onze voornoemde Minister ingevolge artikel 3 heeft goedgekeurd en de voorwaarden worden nageleefd;

7^o. dat de gemeente de Rijksbijdrage geheel of ten

deele, naar gelang Onze voornoemde Minister dit noodig acht, terugbetaalt binnen zes maanden na de dagteekening van de beschikking, waarbij Onze voornoemde Minister, onder vermelding van redenen, verklaart, dat de gemeente de voorwaarden, verbonden aan de bijdrage, niet behoorlijk naleeft.

Artikel 5.

Ons besluit van 18 Juli 1918 n^o. 92 blijft van kracht met betrekking tot overeenkomstig dat besluit verleende bijdragen.

Onze Minister van Arbeid is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de *Nederlandsche Staatscourant* zal worden geplaatst.

Het Loo, 6 November 1919.

WILHELMINA.

De Minister van Arbeid,
AALBERSE.

Dit is dan het K.B. waarnaar door belanghebbenden zoo lang werd uitgezien en dat de mogelijkheid opent om uit de kassen van Rijk en Gemeente „bijdragen” te verkrijgen voor den bouw van **middenstandswoningen**.

Spoedig na het bekend worden van bedoelde steunregeling zijn wij met de Directie van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting in nadere onderhandeling getreden over onze bouwplannen en de van de Gemeente te verwachten financieele hulp op grond van bedoeld K.B.

We kunnen daarover thans het volgende mededeelen.

2. ONS EERSTE DEFINITIEVE BOUWPLAN.

Ons eerste, voor verwezenlijking vatbare, bouwplan omvat de stichting van 67 ééngesinswoningen in 3 typen, in 2 series (dubbelen hoefijzer-vorm) om een plantsoen van ± 3000 M². gegroepeerd en 60 flat-woningen in 2 typen, als randbebouwing gedacht om de heele woningen, die de kern van het plan vormen. Een en ander zoodanig ontworpen, dat de tuinaanleg een geheel uitmaakt met den bouw, terwijl de architectuur van degelijke kwaliteit is, de inrichting der huizen praktisch is te noemen en de opzet zoo economisch mogelijk is geschied.

Op de a.s. vergadering zullen wij de teekeningen volledig tentoonstellen en aan de hand van lichtbeelden nader toelichten.

3. LIGGING DER IN TE NEMEN GRONDEN.

Het door de Gemeente voor onzen bouw gereserveerd terrein is gelegen ten N. W. der Laan van Meerdervoort ter hoogte van de tramremise, in de directe nabijheid van het eindpunt van lijn 3.

4. FINANCIEELE STEUN DER GEMEENTE.

De steunregeling zal op dezelfde leest geschoeid zijn als in 1918 voor de Bouwkundige Vereeniging „Onderneming en Vrijheid” (Bijlage Gemeenteraad no. 1724 van 1918) en in 1919 voor de „Coöperatieve Vereeniging tot exploitatie van onroerende goederen **Copernicuslaan**” (Bijlage Gemeenteraad no. 526 van 1919) op grond van het oude K. B. voor den middenstandsbouw heeft plaats gehad.

Subsidie (d. i. verstrekking van gelden à fonds perdu) zal worden gegeven voor de meerdere bouwkosten boven 50 % van de raming daarvan in Juli 1914. De Gemeente zal verder een 1e en 2e hypotheek verstrekken tegen een nader vast te stellen percentage (vermoedelijk $\frac{1}{4}$ of $\frac{1}{2}$ %).

boven de eigen leening) voor $92\frac{1}{2}\%$ van de met 50% verhoogde geraamde bouwkosten 1914. Voor de Vereeniging zal dan blijven $7\frac{1}{2}\%$ van deze som.

De Gemeente moet zekerheid hebben, dat de Vereeniging over een bedrag, gelijk aan bedoelde $7\frac{1}{2}\%$ benevens den erfpachtscanon voor een jaar beschikt, alvorens zij tot het treffen der overeenkomst bereid is. Verder moet de Vereeniging garant blijven voor nog $3 \times$ bedoelde $7\frac{1}{2}\%$.

Een volledige ontwerp-overeenkomst zal ons deze week bereiken en zullen wij in de a.s. algemeene vergadering bekend maken.

5. FINANCIËELE VERPLICHTINGEN DER LEDEN.

In verband met bovenstaande eischen der Gemeente, zijnde $7\frac{1}{2}\%$ der bouwkosten + andere kosten aan den bouw verbonden, zal de Vereeniging voor den eersten bouw voor elke woning de beschikking moeten hebben over gemiddeld $\pm f600$.— (de grootere meer, de kleinere minder), of $\pm f76.000$ in totaal, welk bedrag binnen een nader over een te komen termijn in kas zal moeten zijn, wil de overeenkomst met de Gemeente tot stand kunnen komen.

De financieele verplichtingen der leden zullen dus eenigszins anders geregeld moeten worden dan thans het geval is.

6. EXPLOITATIEKOSTEN DER WONINGEN.

De op de vergadering volledig mede te deelen exploitatie-rekeningen wijzen uit, dat de huren der woningen zich zullen bewegen tusschen $\pm f450$.— en $\pm f750$.—.

Wanneer men bedenkt, dat bijv. de bouwkosten van een arbeiderswoning bij den volkswoningbouw (bouw met steun krachtens de Woningwet), welke vóór den oorlog $\pm f1800$.— à $f2000$.— bedroegen, tegenwoordig komen op $\pm f6000$.— à $f7000$.—, verder in aanmerking neemt, dat ook erfpachtscanon en hypotheek-rente belangrijk gestegen zijn en dat in de huur een niet onaanzienlijk bedrag aan aflossing (kapitaal-vorming) begrepen is, dan mogen de genoemde bedragen zeker niet tot de conclusie leiden, dat **ze te hoog zijn**.

Goedkoop te bouwen dan ons, dank zij den royalen steun uit de publieke kassen, de gelegenheid wordt geschonken, zal zeker in langen tijd — zoo ooit — niet mogelijk zijn.

7. DATUM VAN TE NEMEN BESLISSINGEN.

Het ligt in ons voornemen de woningen tegen Mei 1921 geheel gereed te doen zijn. Met het oog op de loopende huurovereenkomsten der leden zou dit een zeer geschikte datum zijn. Daarvoor wordt echter een spoedig doorzetten van de zaak vereischt. Een spoedige beslissing is verder ook noodig in verband met de omstandigheid, dat het door onzen Architect opgemaakt plan een wijziging in het door den Raad vastgestelde uitbreidingsplan noodzakelijk maakt. De Gemeente moet nl. binnenkort tot aanbesteding der bestrating en rioleering ter plaatse overgaan en daarom is ons bij de opgave van den vernoedelijken erfpachtscanon, die ons den 12den dezer bereikte, tevens bericht, dat onze Vereeniging zeer spoedig een beslissing diende te nemen, wil de door ons noodig geachte wijziging in het stratenplan nog kunnen plaats vinden.

Zowel om de een als om de andere reden is een beslissing op Maandag a.s. noodzakelijk.

8. WIJZIGING STATUTEN EN HUISHOUELIJK REGLEMENT.

In verband met de bepalingen der met de Gemeente te treffen overeenkomst zullen in de Statuten en in het Huishoudelijk Reglement eenige wijzigingen moeten worden aangebracht, die zoo mogelijk in de a.s. Algemeene Vergadering mede aan de orde zullen worden gesteld.

9. FINANCIËELE TOESTAND DER VEREENIGING.

De geldelijke toestand der Vereeniging kan blijken uit de volgende Saldi-Balans van 31 December 1919:

Kas.	f 992,87	Aandeelenkapitaal.	f 20.306,96
Haagsche Coöp. Voorschot-Ver. en Spaarbank	„ 18.627,06		
Postrekening	„ 809,67		
Voorschot Secretaris	„ 20,—		
Voorschot op terug te betalen aandeelen.	„ 395,30		
	f 20.844,90		f 20.306,96
Bureaubenodigdheden	„ 476,88	Bijdrage in de oprichtingskosten	„ 2,—
Porti enz.	„ 232,48 ^s	Interest (meer gekweekt dan uit- gekeerd of bijgeschreven) . .	„ 161,83 ^s
Zaalhuur	„ 278,80	Entréegelden	„ 1.000,—
Algemeene voorbereidingskosten.	„ 1.367,72 ^s	Contributies.	„ 1.730,—
	f 23.200,79 ^s		f 23.200,79 ^s

10. SLOTWOORD.

De zaak is thans in een stadium gekomen, waarin een beslissing dient te worden genomen en naar onze meening ook **kan** worden genomen.

Wij vertrouwen daarom dat de leden op de vergadering van 1 Maart in grooten getale zullen aanwezig zijn en zullen willen medewerken om te komen, hoe moeilijk de tijdsomstandigheden ook zijn, tot een positieve daad: **het begin van onzen, vrij lang geleden reeds voorgenomen bouw.**

HET BESTUUR:

JHR. MR. Dr. E. A. v. BERESTEYN, *Voorz.*
B. G. STEMPELS, *Secr.*

NASCHRIFT.

Van de gelegenheid maken wij gebruik om U mededeeling te doen, dat de volgende personen zich voor het lidmaatschap hebben aangemeld:

1. C. W. HARBORD, Adjunct-Commissies aan het Departement van Arbeid, Poortstraat 99bis, Utrecht.
2. H. VAN EBBENHORST TENGBERGEN, Referendaris aan het Departement van Financiën, van Weede van Dijkveldstraat 97, alhier.
3. M. D. RUIJS, Gemeente-ambtenaar, Nassau Odijkstraat 14, alhier.

Opmerkingen over deze candidaat-leden worden binnen 8 dagen ingewacht aan het Secretariaat.