

NOTULEN

VAN DE ALGEMEENE LEDENVERGADERING

van DONDERDAG 27 MEI 1937

des avonds 8 uur

in "DE GALERIJ"

Laan van Meerdervoort 419.

AANWEZIG: van het Bestuur de Heeren B.G.STEMPELS, J.van ZWIJNDREGT, JOH. ANDRINGA, M. ZWAAGSTRA en E. BOSWINKEL. Mevrouw B.J.C.DINGER HATTINK-ZWART had bericht verhinderd te zijn de vergadering bij te wonen. Van den Raad van Commissarissen waren aanwezig de Heeren H.van EBBENHORST TENGBERGEN, J.G.van PUTTEN, Mr.Dr.A.L. SCHOLTENS en W.J.van VOORTHUIJSEN. De Heer A.H.AALFS had bericht van verhindering gezonden.

Aanwezig 10 leden.

- AGENDA:
1. Jaarverslag 1936.
  2. Balans en Verlies- en Winstrekening.
  3. Voorziening in twee bestuursvacatures, wegens periodieke aftreding van Mevrouw B.J.C.Dinger Hattink-Zwart en den Heer J.van Zwijndregt.  
(Het Bestuur stelt de aftredenden candidaat).
  4. Voorziening in twee vacatures in den Raad van Commissarissen, wegens periodieke aftreding van de Heeren Dr.W. van der Wijk en H.van Ebbenhorst Tengbergen.  
(Het Bestuur stelt de aftredenden candidaat).
  5. Rondvraag.

De VOORZITTER opent te 8 $\frac{1}{4}$  uur de vergadering.

1. AAN DE ORDE IS DE BESPREKING VAN HET JAARVERSLAG 1936.

De SECRETARIS wil deze gelegenheid aangrijpen om de positie onzer coöperatie op de woningmarkt nader te bezien. De devaluatie van 1936 kan in het algemeen als gunstig voor het huizenbezit worden aangemerkt. Waar tot heden de vaste lasten gelijk bleven en de huuropbrengst daald begon de zaak te wringen. Te verwachten is dat de inkomensdaling thans het diepste punt heeft bereikt, wat de hoop wettigt, dat in de naaste toekomst de vereeniging er beter voor zal komen te staan. In deze opvatting is hij gesterkt door kennismaking van het verslag over 1936 van de Nederl.Grondbriefbank te Amsterdam, een instelling welke 2700 woningen administreert. Vóór de devaluatie van Sept.'36 dacht deze Mij er over verschillende huizen te verkoopen, doch in Oct.'36 werden de verkooping en onderhandelingen daartoe afgebroken. De huurderving bedroeg bij deze maatschappij in 1935 12,3% in 1936 10%. Onverhuurd waren in die jaren 10,5 en 8,4%. Door de verbetering in de verhuuring werd de daling der huurprijzen volledig gecompenseerd.

Bemoedigend is ook, dat het Gem.Stat.Bureau over Oct.1936 voor het eerst een vermindering aangeeft van het aantal leegstaande woningen. Het percentage bedroeg toen 7, tegen 7,5 in October 1935. Deze verbetering is in hoofdzaak te danken aan stopzetting van den nieuwbouw. De stijging der materiaalprijzen maakt de bouwkosten 25 à 30% duurder; het aantal woningen "in uitvoering" wordt dan ook voortdurend kleiner.

De Secretaris komt thans tot eenige opmerkingen over het Jaarverslag. Het exploitatie-overschot bedraagt f.1907,36; de huurderving f.6568,--; ondanks dit hooge bedrag is exploitatie mogelijk wanneer gedurende eenige jaren geen aflossing op de hypotheek zou plaats vin-

den. In dat geval zouden wij zelfs een overschot hebben. Wanneer de toestand op de woningmarkt weer normaal zal zijn, zal ook de aflossing weder op het oude bedrag kunnen worden bepaald.

Een oplossing zou kunnen worden gevonden wanneer met instemming van B. & W. en de hypotheekgeefster de aflossing werd bepaald op het bedrag van het exploitatieoverschot, doch hiervoor zullen eerst de noodige onderhandelingen moeten worden gevoerd.

DE VOORZITTER dankt den Secretaris voor de samenstelling van het jaarverslag en zijn heldere toelichting daarop.

De vergadering betuigt hiermede haar instemming.

Het Jaarverslag wordt goedgekeurd.

2. Alvorens de Balans en Winst- en Verliesrekening in bespreking te brengen houdt de VOORZITTER hierover een beschouwing.

Hij zegt dat deze rekening het eerste groote verlies van onze coöperatie aanwijst, doch gelukkig is het kleiner dan de aflossing op onze schuld. Afschrijving blijft echter noodig. Wanneer tijdelijk de afschrijving wordt stopgezet met verschuiving daarvan tot eenige jaren later, zouden wij het voorbeeld volgen van vele groote gemeenten.

Wat de dekking van het verlies betreft zou zuiver statuair genomen het bedrag moeten worden omgeslagen over die leden, welke voor een woning aansprakelijk zijn, in verhouding tot de huurprijs van het door hen bewoonde perceel. Het bestuur heeft gemeend dat het niet wel mogelijk is, van deze bepaling gebruik te maken, waarom dan ook bij B. & W. zal worden verdedigd, het verlies over te schrijven naar het volgend boekjaar. Dit verlies heeft het bestuur zien aankomen, ten eerste door de huurverlaging en ten tweede door de slechte verhuring. De verwachting dat door de huurverlaging de woningen makkelijker zouden worden geplaatst is slechts zeer ten deele vervuld. In een nota heeft het bestuur hiervan B. & W. in kennis gesteld. De Gemeente is toen gekomen met een saneeringsplan, dat hierop berust, dat inplaats van een vaste aflossing op de hypotheeken, annuïteiten zouden worden voldaan over een tijdvak van 75 jaar. De Gemeente is hier later op terug gekomen en zal nu een andere oplossing trachten te vinden. De mogelijkheid is groot dat geholpen zal worden door een hypotheek met lager rentetype dan  $4 \frac{3}{8}\%$ , vermoedelijk is men bereid dit te bepalen op 4%, doch dit is niet genoeg, om tot een sluitende exploitatie te komen. De Gemeente kan thans goedkoop geld leenen en zou hiervan ook onze vereeniging kunnen laten profiteren. Hiertoe zou zij echter alleen bereid zijn tegen zekere voorwaarden. Men is met een voorstel echter nog niet gereed. Onzerzijds dient in elk geval het standpunt te worden gehandhaafd dat het verlies over 1936 op nieuwe rekening wordt overgeschreven.

De PENNINGMEESTER krijgt thans het woord ter nadere toelichting van de balans.

nu een andere oplossing trachten te vinden. De mogelijkheid is groot dat geholpen zal worden door een hypotheek met lager rentetype dan  $4 \frac{3}{8}\%$ , vermoedelijk is men bereid dit te bepalen op 4%, doch dit is niet genoeg, om tot een sluitende exploitatie te komen. De Gemeente kan thans goedkoop geld leenen en zou hiervan ook onze vereeniging kunnen laten profiteeren. Hiertoe zou zij echter alleen bereid zijn tegen zekere voorwaarden. Men is met een voorstel echter nog niet gereed. Onzerzijds dient in elk geval het standpunt te worden gehandhaafd dat het verlies over 1936 op nieuwe rekening wordt overgeschreven.

De PENNINGMEESTER krijgt thans het woord ter nadere toelichting van de balans.

Hij zegt dat de toelichting zich hoofdzakelijk kan beperken tot het aangeven van de oorzaken van het verliessaldo. Dit is in de eerste plaats te wijten aan het moeilijk plaatsen onzer woningen. Werd in 1935 gedacht, dat door de in October van dat jaar tot stand gekomen huurverlaging een vlottere verhuring zou tot stand komen, dit is ondanks de beduidende huurvermindering, plus minus *f.*4356.- per jaar, niet geschied.

De huurderiving over 1935 en '36 ontloopen elkaar niet veel; n.l. *f.*6469.91 en *f.*6568.76.

De huuropbrengst was in 1936 *f.*3366.21 lager dan in 1935 toen ook al, zij het met een klein verlies, werd gesloten. Hierbij kwam nog, dat in 1936 *f.*500.- meer werd afgelost op de 2e hypotheek dan in 1935, terwijl het onderhoud ruim *f.*1500.- meer vorderde dan het vorig jaar, veroorzaakt door de noodige voorzieningen aan de schoorsteenen, waarvan een 100-tal is hersteld, en 45 werden vervangen.

Met de verdere afdoende herstelling der schoorsteenen is dit jaar voortgegaan.

De andere rekeningen geven niet veel verschil met die van 1935, behalve de rekening "Crediteuren". Door het teruggaan onzer kasmiddelen moest aan den Dienst der S. en V. worden verzocht om uitstel van betaling van een gedeelte der erfpacht ad *f.*6000.- welk bedrag inmiddels vóór 1 Maart van dit jaar werd voldaan terwijl op 31 Dec.'36 nog verschuldigd was aan Grondbelasting *f.*1000.- en eenige loopende rekeningen

Waar de toestand op de woningmarkt vooreerst niet veel ten gunste zal veranderen en dus rekening zal moeten worden gehouden met een groot

bedrag aan huurderiving, zal verbetering in onze positie alleen kunnen worden bereikt door lastenverlaging. Hopen wij dat dit in 1937 zal worden bereikt.

De VOORZITTER dankt den Penningmeester voor zijn duidelijke toelichting en opent de discussie.

De heer KOK vraagt, of door huurverlaging niet een toestand kan ontstaan waardoor minder gewenschte bewoners in onze woningen komen, en of de toestand der schoorsteenen plotseling een zoo radicale herstelling noodig maakte als in het afgelopen jaar het geval is geweest.

Ten slotte acht hij de verhouding van het bedrag aan erfpacht tegenover de vastgestelde huren niet redelijk. Hij vraagt of geen verlaging der erfpacht zou zijn te bereiken.

De VOORZITTER antwoordt, dat de huurverlaging, al heeft zij niet die gunstige gevolgen gehad als werd verwacht, absoluut noodig was, daar anders het aantal onverhuurde woningen veel hooger zou zijn. De hoofzaak van het groot aantal leege woningen acht hij gelegen in het feit, dat de Gemeente met hulpverleening steeds te laat is geweest. Vermoedelijk is het proces van aanpassing nog niet beëindigd. Het Westen van den Haag is bij adspirant-huurders niet meer zoo in trek als eenige jaren geleden; alles concentreert zich haast op Waalsdorp. Opgemerkt dient te worden, dat het verlies dat de leden hebben geleden voor een groot deel is opgevangen door de verkregen huurverlagingen. Bij de huurbepaling dient rekening gehouden te worden met het feit, dat een groot aantal onzer woningen aan niet-leden is verhuurd. Door de huurverlaging is in ieder geval bereikt, dat de huurders niet-leden niet zijn weggelopen.

Betreffende de verhouding erfpacht - huren is de Voorzitter het met den heer Kok eens. De Gemeente heeft echter steeds geweigerd, de erfpacht te verlagen. Wel heeft zij een vergoeding gegeven voor de kosten van onderhoud van den Papaverhof, die verwerkt waren in den canon ten bedrage van f.1555.-- wat practisch neerkomt op een erfpachtsverlaging van  $7\frac{1}{2}$  %.

De heer ZWAAGSTRA beantwoordt den heer Kok betreffende het onderhoud. Toen hij het toezicht in 1935 heeft overgenomen, was reeds veel gerepareerd aan de schoorsteenen wegens lekkage. Tot voor kort waren

groot deel is opgevangen door de verkregen huurverlagingen. Bij de huurbepaling dient rekening gehouden te worden met het feit, dat een groot aantal onzer woningen aan niet-leden is verhuurd. Door de huurverlaging is in ieder geval bereikt, dat de huurders niet-leden niet zijn weggelopen.

Betreffende de verhouding erfpacht - huren is de Voorzitter het met den heer Kok eens. De Gemeente heeft echter steeds geweigerd, de erfpacht te verlagen. Wel heeft zij een vergoeding gegeven voor de kosten van onderhoud van den Papaverhof, die verwerkt waren in den canon ten bedrage van f.1555.-- wat practisch neerkomt op een erfpachtsverlaging van  $7\frac{1}{2}$  %.

De heer ZWAAGSTRA beantwoordt den heer Kok betreffende het onderhoud. Toen hij het toezicht in 1935 heeft overgenomen, was reeds veel gerepareerd aan de schoorsteenen wegens lekkage. Tot voor kort waren steeds stuk voor stuk voorzieningen aan de schoorsteenen getroffen, doch dit gaf geen bevrediging. Radicaal herstel was hier aangewezen, waartoe het bestuur heeft besloten. De broze steenen waaruit de schoorsteenen bestonden zijn vervangen door klinkers, terwijl een afdekking is toegepast die inwatering der schoorsteenen abspluut voorkomt. Voor de toekomst zijn wij dan van deze jaarlijks terugkeerende ergernis bevrijd. Doch behalve de schoorsteenen zullen ook de balcon onder handen moeten worden genomen. Deze radicale manier van herstellen zal op den duur blijken het goedkoopst te zijn. Toezicht op het werk kan hij alleen houden voor en na bureautijd.

De VOORZITTER acht een bedrag van f.50.-- per woning voor onderhoudskosten, wat de Gemeente aanneemt, te laag.

De heer ZWAAGSTRA is het hier mee eens, gezien de drie buitenmuren der eengezinswoningen en de vijf dakvlakken.

De heer KOK verklaart zich door de toelichting bevredigd.

De VOORZITTER dankt den heer Zwaagstra die met deskundigheid en toewijding voor het onderhoud zorg draagt. De beste economie bij exploitatie van huizen is ze zoo goed mogelijk te houden.

De heer BROUWERSHAVEN heeft twee keer een ernstige lekkage in zijn woning gehad. Volgens een deskundige is de afvoer niet gunstig. Is die niet naar buiten te brengen?

De heer ZWAAGSTRA zegt, dat de afvoer op de standpijp in de W.C. een slechte oplossing is. De wensch van den heer v.B. is slechts te vervullen door enorme kosten te maken, terwijl het karakter der woningen zou worden geschaad.

De heer VAN VOORTHUIJSEN geeft in overweging een ontstoppingsstuk aan te brengen buiten den gevel.

De heer ZWAAGSTRA zegt toe in een leegstaande woning de mogelijkheid hiervan te zullen onderzoeken.

De VOORZITTER acht het mogelijk, om lekkages te voorkomen, door den afvoer van het groote op het kleine dak te verbeteren.

De Voorzitter stelt voor de balans goed te keuren, met dank aan den

Penningmeester voor het gehouden beheer en aan Heeren Commissarissen voor hunne goede en scherpe contrôle.

Aldus besloeten.

3. Bij de voorziening in de bestuursvacatures verklaart de Voorzitter zich bereid, wanneer uit de vergadering kandidaten worden genoemd, die in steeming te brengen.

Daar uit de vergadering geen namen van kandidaten worden genoemd worden Mevrouw Dinger Hattink-Zwart en de heer van Zwijndregt bij acclamatie herkozen verklaard. Mevrouw Dinger Hattink-Zwart is niet ter vergadering aanwezig. De heer van Zwijndregt verklaart zich desgevraagd bereid de benoeming te aanvaarden.

De VOORZITTER acht dit voor onze vereeniging zeer gelukkig waar de heer van Zwijndregt de juiste man op de rechte plaats blijkt te zijn.

Voor de vervulling der vacatures in den Raad van Commissarissen worden geen andere kandidaten gesteld, zoodat de heeren Dr. W. van der Wijk en H. van Ebbenhorst Tengbergen bij acclamatie worden herkozen.

De heer van der Wijk is niet aanwezig. De heer van Ebbenhorst Tengbergen verklaart zich desgevraagd bereid de herbenoeming te aanvaarden.

De VOORZITTER dankt den heer Tengbergen voor zijn besluit waarmee de vereeniging zich gelukkig kan prijzen. De heer Tengbergen heeft al heel wat jaren zijn deskundigheid ter beschikking van onze coöperatie gesteld. Hij verwacht nog veel van zijn kunde voor onze vereeniging in de toekomst.

De heer v. EBBENHORST TENGBERGEN dankt den Voorzitter voor zijne vriendelijke woorden.

RONDVRAAG.

Hiervoor wordt door niemand het woord verlangd.

De VOORZITTER dankt heeren Commissarissen voor hun aanwezigheid.

Door de leden is weinig belangstelling getoond, wat verwondering wekt, gezien het groote verliessaldo.

Met de beste wenschen voor een spoedigen opbloei onzer coöperatie sluit de Voorzitter te 9 $\frac{1}{4}$  uur de vergadering.

De Administrateur.

