

VII

COÖPERATIEVE WONINGBOUW-VEREENIGING TUINSTADWIJK „DAAL EN BERG”

'S-GRAVENHAGE

'S-GRAVENHAGE, 30 SEPTEMBER 1933

Aan
Houders van 6% Obligaties ten laste
van „Daal en Berg”.

L. S.

Het Bestuur ziet zich tot zijn groot leedwezen geplaatst voor de pijnlijke taak, U mededeeling te doen van het feit, dat de toestand op de woningmarkt de financieele positie der Vereeniging dermate heeft geschokt, dat uitloting van obligaties op 31 December a.s. volgens het overeengekomen aflossingsplan en betaling van de 1 Januari a.s. vervallende rentecoupon niet zal kunnen plaats hebben.

De moeilijkheden, waarvoor wij met onze onderneming zijn komen te staan, zijn van tweeërlei aard: a. slechte verhuring der woningen, b. intering van het kapitaal, door reglementaire terugbetalingen aan uitgetreden leden en uitblijven van toevloeiing van nieuw kapitaal, doordat de toetreding van nieuwe leden vrijwel heeft opgehouden.

Aan een uiteenzetting van den toestand aan onze leden ontleenen wij het volgende:

„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,— „(± 50 % der aanschaffingskosten).

„De moeilijkheden waarvoor wij stonden: dure bouwkosten, hooge canon, in aanmer- „king 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 kun- „nen 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 afbrokkeling 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 verbou- „den — en ingevolge de statuairre bepalingen hun geld terug ontvingen, terwijl weinig „nieuwe leden toetraden, is het aandeelenkapitaal verminderd tot f 55.615,32 op 31 Decem- „ber 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 aandeelen- „kapitaal verminderen door terugbetalingen wegens uittreding van leden met f 6.000,—, ter- „wijl 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.

„Bij de maatregelen, die straks genomen zullen moeten worden om den financieelen „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 op- „maken, 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 be- „draagt f 698.976,50. Bij verkoop zou dus waarschijnlijk alleen de 1e hypotheek, die „± f 500.000,— bedraagt, er uit komen; 2e hypotheek ad rond f 94.000,—, leden-kapitaal „ad ± f 55.000,—, obligaties ad circa f 33.000,— zouden geheel verloren zijn.”

Met de leden en de Gemeente zijn onderhandelingen gaande (en reeds in ver gevorderd sta- dium gekomen) om in deze tot een betere situatie te geraken. Daartoe is gedacht in de 1ste plaats aan verlaging der lasten (erfpacht, hypotheekrente, geen rente over de inleggelden der leden, enz.), waardoor de huren verlaagd zouden kunnen worden en de plaatsing van leeggekomen woningen vlotter zou gaan, dus de exploitatie weer een gunstiger beeld zou gaan vertoonen; in de tweede

plaats aan een stopzetten der teruggaaf van kapitaal aan uitgetreden leden, eventueel met gedeeltelijke schrapping van ledenkapitaal.

Wij doen een beroep op U om in deze Uw medewerking te willen verleen. Het belang der obligatiehouders brengt o.i. zeer zeker mee, dat de Vereeniging in stand gehouden wordt. Bij liquidatie, vrijwillig of gedwongen (faillissement), zal er bij den tegenwoordigen geringen lust om huizen te koopen, niets of weinig voor obligatiehouders overschieten. Indien op flinke wijze wordt gesaneerd, zal in de toekomst wellicht weer een behoorlijke rente kunnen worden uitgekeerd en geleidelijke aflossing der obligaties mogelijk worden.

De oplossing denken wij zóó, dat tijdelijk de rente niet meer zal bedragen dan 3 % per jaar en voorloopig geen aflossingen zullen plaats hebben. De 1 Januari a.s. vervallende coupon ad f 3,— zouden wij eerst 1 Juli 1934 willen betaalbaar stellen, geldende dan voor het tijdvak 1 Juli 1933—30 Juni 1934, en op 1 Januari 1935 als rente over het 2de halfjaar 1934 per obligatie van f 100,— willen uitkeeren f 1,50. Zoodra de omstandigheden zich ten gunste zullen gewijzigd hebben, zal de rente weer op een normaler peil worden gebracht (4 à 5 %) en een aflossing plaats vinden, die ten minste 2 % per jaar zal bedragen.

Wij spreken de hoop uit, dat U Uwe medewerking in deze zult willen verleen om onze onderneming het hoofd boven water te doen houden. Uw bericht ter zake, waarvoor U van inliggend formulier zoudt kunnen gebruik maken, zien wij met belangstelling tegemoet.

Mocht U over een en ander met ons van gedachten willen wisselen, dan noodigen wij U tot een samenkomst uit op **Maandag 9 October a.s., des avonds 8 uur, in Café „De Goudenregen”, Goudenregenstraat 170.**

Het Bestuur:

B. G. STEMPELS, *Voorzitter.*

J. VAN ZWIJNDREGT, *Secretaris.*