

**Bouw van middenstandswoningen
met steun van de Gemeente.**

's-Gravenhage, 8 Juni 1920.

Bij de *Coöperatieve Woningbouwvereniging „Tuinstadwijk Daal en Berg”* bestaat het voornemen, over te gaan tot den bouw en de exploitatie van een groep middenstandswoningen. Zij is daarbij uitgegaan van de veronderstelling, dat haar de op de hierbij behorende tekening A met roode kleur aangegeven, ten Noordwesten van de Laan van Meerdervoort gelegen gemeenteterreinen in erfpacht zullen worden uitgegeven en dat de Gemeente haar voor den bouw, welke volgens de mede hierbij overgelegde tekeningen I, II, III, IV en V zal worden uitgevoerd, geldelijken steun zal verleen.

Hoewel Burgemeester en Wethouders van oordeel zijn, dat, met het oog op den financiëleen toestand der Gemeente, het steunen van den middenstandsbouw door bijdragen à fonds perdu, gelijk dit in de laatste jaren eenige malen is geschied, zal moeten worden gestaakt, zoo zijn zij toch, met de Commissie voor de Plaatselijke Werken en Eigendommen, de meening toegedaan, dat voor de uitvoering van bouwplannen, welke reeds in een vergevorderd stadium van voorbereiding verkeerden en waarvoor belanghebbenden zich reeds, aangemoedigd van gemeentewege, moeite en kosten hebben getroost, gelijk in het onderhavige geval, nog steun behoort te worden verleend.

Deze steun ware huns inziens het best te verleen op den grondslag der regeling, welke is nedergelegd in de hieronder volgende ontwerp-overeenkomst.

1. De door de Coöperatieve Vereeniging te stichten perceelen, bestaande uit ongeveer 70 eensgezins- en 70 verdiepingwoningen, worden volgens door Burgemeester en Wethouders goed te keuren plattegrond- en geveltekeningen gebouwd op van de Gemeente in erfpacht te verkrijgen, in het stratenplan-Laan van Meerdervoort II gelegen terreinen.

Behalve de gebruikelijke voorzieningen zullen o. m. vaste waschtafels en vaste baden met koudwaterleiding worden aangebracht; een en ander hieronder aangeduid als „bijzondere voorzieningen”.

2. Behoudens bijzondere, door Burgemeester en Wethouders te beoordeelen, omstandigheden zal met uitvoering van ten minste de helft van het bouwplan vóór 1 September 1920 moeten zijn aangevangen en zal vóór 1 Mei 1922 de geheele bouw moeten zijn voltooid.

3. De Coöperatieve Vereeniging maakt drie ontwerp-begrootingen op:

a. één, waarbij de bouwkosten worden berekend naar de prijzen en loonen, die vóór den oorlog (1 Juli 1914) gelden en waarbij geen rekening is gehouden met de bijzondere voorzieningen;

b. één, waarbij de bouwkosten worden berekend naar de thans geldende prijzen en loonen en waarbij géén rekening is gehouden met de bijzondere voorzieningen;

c. één, waarbij de bouwkosten worden berekend naar de thans geldende prijzen en loonen, waarbij wél de bijzondere voorzieningen in rekening worden gebracht.

De ontwerp-begrootingen worden onderworpen aan het oordeel van de onder 7 bedoelde Commissie, die de eindbedragen vaststelt. De onder 30 bedoelde bouwkosten worden hieronder „normale bouwkosten” genoemd.

4. Ter vaststelling van den kostprijs wordt een afzonderlijke bouwrekening aangelegd, ingericht op een door den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting te bepalen wijze. Deze bouwrekening moet, zoo dikwijls dat verlangd wordt, met alle voor de verificering noodige bescheiden aan de door Burgemeester en Wethouders en door genoemden Directeur aan te wijzen ambtenaren en aan de onder 7 bedoelde Commissie ter inzage worden verstrekt.

5. De Gemeente keert aan de Coöperatieve Vereeniging een subsidie uit ten bedrage van het verschil tusschen den kostprijs zonder de bijzondere voorzieningen en de met 50 % vermeerderde normale bouwkosten.

3a

Indien de, volgens het bepaalde onder 4 vastgestelde, kostprijs hooger blijkt te zijn dan het, door de onder 7 bedoelde Commissie vastgestelde, eindcijfer van de begroting naar de tegenwoordige prijzen en loonen, als bedoeld onder 3b, wordt niettemin bij de berekening van het door de Gemeente uit te keeren subsidie laatstbedoeld bedrag als kostprijs aangenomen.

6. De Gemeente verleent aan de Coöperatieve Vereeniging voor den tijd van 15 jaren een eerste en een tweede hypotheek tot een bedrag van $92\frac{1}{2}$ % van de met 50 % vermeerderde normale bouwkosten.

De rentevoet van deze hypotheeken wordt, voordat met den bouw wordt aangevangen, door Burgemeester en Wethouders bepaald en aan de Coöperatieve Vereeniging medegedeeld.

Op het bedrag der eerste hypotheek wordt jaarlijks ten minste 2 % afgelost, op het bedrag der tweede hypotheek ten minste 1 %.

7. Onverminderd het bepaalde onder 4, wordt op de aankopen van de bouwmaterialen, op aanbestedingen en op de uitbetalingen der arbeidsloonen toezicht uitgeoefend door een Commissie van drie leden, die door Burgemeester en Wethouders worden benoemd.

Indien deze Commissie van oordeel is, dat materialen verkrijgbaar zijn tegen lagere prijs dan waarvoor de Coöperatieve Vereeniging wenscht te doen leveren, of dat aanbesteding kan geschieden tegen lagere prijs dan waartegen de Coöperatieve Vereeniging deze wenscht te doen plaats hebben, is zij bevoegd een anderen leverancier of een anderen aannemer aan te wijzen

8. Binnen één maand na de voltooiing van den bouw wordt de bouwrekening afgesloten en zendt de Coöperatieve Vereeniging rekening en verantwoording betreffende den bouw aan Burgemeester en Wethouders. Binnen drie maanden na de inzending bepalen Burgemeester en Wethouders het definitief bedrag van het subsidie.

9. Zoodra met den bouw een begin is gemaakt, berekent de onder 7 bedoelde Commissie het bedrag van het vermoedelijk toe te kennen subsidie. Naar gelang de bouw vordert, kunnen Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van het onder 5, 2e lid, bedoelde maximum, in afwachting van de onder 8 bedoelde vaststelling van het door de Coöperatieve Vereeniging te verkrijgen definitieve subsidie, voorloopige termijnen van het berekende bedrag doen uitbetalen, welke, zoo noodig, later zullen worden verrekend.

De uitbetaling der hypotheeken geschiedt eveneens in termijnen, in verband met den stand van den bouw.

Onverminderd het bepaalde in artikel 2 van het Reglement op de Gemeentelijke Hypotheekbank (*Verz.* n^o. 26 van 1913), geschiedt geen betaling dan na overlegging van een verklaring der onder 7 bedoelde Commissie, dat betaling kan plaats hebben.

10. Tenzij Burgemeester en Wethouders van oordeel zijn, dat de huurprijs in verband met de exploitatie-uitgaven hooger zou moeten worden gesteld, mag de jaarlijksche huur van de overeenkomstig deze bepalingen gebouwde woningen gedurende 15 jaren na de voltooiing van den bouw niet meer bedragen dan de som van de navolgende drie factoren:

a. 8 % van de met 50 % vermeerderde normale bouwkosten, evenwel met dien verstande, dat, indien de hypotheekrente meer bedraagt dan $5\frac{1}{2}$ %, de op deze wijze berekende maximum-huur mag worden verhoogd met hetgeen meer dan $5\frac{1}{2}$ % over het totaal bedrag der hypotheeken aan rente moet worden betaald;

b. de jaarlijksche erfpachtscanon;

c. rente en aflossing ten behoeve van de bijzondere voorzieningen.

Indien de kostprijs hooger blijkt te zijn dan de begrotingsprijs, als bedoeld onder 3 b, zooals deze door de onder 7 bedoelde Commissie is vastgesteld, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, toe te staan, dat de huren met ten hoogste 10 % worden verhoogd, waarvan ten hoogste 5 % voor rente en 5 % voor aflossing van dit hoogere bedrag moet worden besteed.

Intusschen mag het gedeelte van de jaarlijksche huur van een woning, waarop betrekking heeft de som van de hierboven onder a en b genoemde bedragen, behoudens goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, in geen geval hooger zijn dan f 700.— en voor ten hoogste 20 % van het aantal woningen f 750.—.

Indien echter gedurende vorenbedoelden termijn de grondbelasting wordt verhoogd of wel andere belastingen op onroerende goederen worden ingesteld, zullen de huren, behoudens goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, met een evenredig bedrag kunnen worden verhoogd.

De Coöperatieve Vereeniging is verplicht er voor zorg te dragen, dat niet twee of meer woningen worden verhuurd aan denzelfden persoon of aan leden van hetzelfde gezin.

De Coöperatieve Vereeniging mag geen woningen laten leegstaan, op grond dat zich daarvoor geen harer leden heeft aangemeld; evenmin mogen, ter beoordeeling van Burgemeester en Wethouders, de voorwaarden der verhuring gunstiger zijn voor leden dan voor anderen.

Ten behoeve van de contrôle op de huren is de Coöperatieve Vereeniging verplicht, zoo dikwijls dit verlangd wordt, inzage van haar boeken en van alle ter verificering daarvan noodige bescheiden te geven aan de door den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting aan te wijzen ambtenaren.

Indien blijkt, dat de Coöperatieve Vereeniging het bepaalde omtrent de huren overtreedt, is de Gemeente bevoegd, om, mocht zij van haar onder 11 omschreven bevoegdheid gebruik maken, de daar bedoelde vergoeding met 2 0/0 te verminderen.

11. Gedurende 15 jaar na de voltooiing van den bouw is de Gemeente bevoegd, om het erfpachtsrecht door eenzijdige opzegging te doen eindigen zonder vergoeding van de waarde der opstallen, doch met kwijtschelding der op de perceelen nog rustende hypothecaire schuld en voorts met vergoeding van hetgeen van de hypothecaire schuld meer dan 1 0/0 per jaar van het oorspronkelijk bedrag dier schuld is afgelost en met vergoeding van het aanvankelijk in den bouw gestoken eigen kapitaal, onder aftrek als afschrijving van 3 0/0 per jaar op de bijzondere voorzieningen; een en ander vermeerderd met 2 0/0 van het bedrag der normale bouwkosten, als vergoeding voor liquidatiekosten.

Indien de Gemeente van deze bevoegdheid wenscht gebruik te maken, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de Coöperatieve Vereeniging ten minste twee maanden te voren schriftelijk kennis. Deze kan de opzegging alsdan nog voorkomen door uiterlijk één maand na de dagteekening van het schrijven van Burgemeester en Wethouders hun college een op zegel gestelde verklaring te doen toekomen, dat zij bereid is de op haar perceelen nog rustende hypotheken geheel af te lossen en het ontvangen subsidie geheel terug te betalen, benevens de samengestelde rente, berekend naar den rentevoet van 6 0/0 per jaar, en door de terugbetaling van een en ander binnen een maand na de dagteekening der verklaring te doen plaats hebben.

Indien echter de Coöperatieve Vereeniging in strijd handelt met het onder het volgend nummer bepaalde, is de Gemeente bij naasting tot geenerlei kwijtschelding of vergoeding verplicht.

12. Gedurende 15 jaren na de voltooiing van den bouw mag het door de Coöperatieve Vereeniging op de onder 1 bedoelde terreinen te verkrijgen erfpachtsrecht en de daarop gestichte perceelen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders niet worden vervreemd of met andere dan ten behoeve van de Gemeente te vestigen zakelijke lasten worden bezwaard.

13. Na gebruikmaking van haar bevoegdheid, genoemd onder 11, kan de Gemeente de huren der woningen eerst na verloop van onderscheidenlijk 5, 10 en 15 jaar sedert de eerste verhuring verhoogen en telkenmale met niet meer dan 25 0/0 van de aanvankelijke huur.

14. De Coöperatieve Vereeniging is verplicht de voorwaarden op te volgen, die Burgemeester en Wethouders zullen vaststellen in verband met voorwaarden, door het Rijk te verbinden aan het verleenen eener bijdrage in het door de Gemeente verstrekt subsidie.

15. De Coöperatieve Vereeniging is verplicht de door haar te stichten perceelen ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden.

16. Voordat bij notarieele akte wijzigingen in de akte van oprichting worden aangebracht, moet met Burgemeester en Wethouders overeenstemming zijn verkregen omtrent de grootte van het kapitaal der Coöperatieve Vereeniging, zijnde het bedrag, dat door haar leden aan aandelen is genomen. Ook moeten de ontwerp-statuten vooraf aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders worden onderworpen.

In de statuten moeten de volgende bepalingen worden opgenomen:

a. dat wijziging niet mag geschieden zonder voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;

b. dat de balans en de winst- en verliesrekening jaarlijks vóór 1 Mei aan hun goedkeuring moeten worden onderworpen;

c. dat de aandelen uitsluitend op naam mogen worden gesteld;

d. dat de Coöperatieve Vereeniging niet kan worden ontbonden, voordat de door de Gemeente verleende hypotheeken geheel zijn afgelost en de deswege verschuldigde rente is betaald;

e. dat de Coöperatieve Vereeniging voor de toelating als lid of als huurder geen onderscheid zal maken ten aanzien van staatkundige en kerkelijke richting.

Voor zoover deze regeling van de ten aanzien van middenstandsbouw reeds vroeger getroffen regelingen (*Bijl.* 1724 van 1918, en 526 en 1594 van 1919) op meer belangrijke punten afwijkt of haar bepalingen nadere toelichting behoeven, zij het volgende opgemerkt.

Ad 1.

De mogelijkheid is opengelaten, dat de Coöperatieve Vereeniging naast de algemeen gebruikelijke ook bijzondere — en naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders zeer nuttige — voorzieningen in de woningen aanbrengt, als vaste waschtafels met de bijbehorende aan- en afvoerleidingen, benevens vaste baden. Burgemeester en Wethouders zijn echter van meening, dat deze bijzondere voorzieningen geen aanleiding mogen zijn om het aan subsidie te verlenen bedrag te verhoogen.

Ad 3.

Om het verschil tusschen de bouwkosten met en die zonder de bijzondere voorzieningen vast te leggen, is het opmaken van drie kostenbegrotingen noodzakelijk.

Ad 10.

Waar de Coöperatieve Vereeniging er uiteraard zelve belang bij heeft de huren laag te houden en een tekort op de exploitatie — bv. door hoogere, maar noodzakelijke onderhoudswerken — niet volstrekt is uitgesloten, is in de 1^{ste} alinea de mogelijkheid open gehouden het als norm gestelde maximum te laten overschrijden.

Nu vóórdat met den bouw wordt aangevangen het maximum-bedrag van het subsidie wordt bepaald, maar niettemin de mogelijkheid bestaat, dat door onvoorziene omstandigheden de kostprijs hooger zal worden dan is geraamd, is de bepaling opgenomen, dat de Coöperatieve Vereeniging voor dit hoogere bedrag aan kapitaalsuitgaven, rente en aflossing op de exploitatierekening kan brengen.

Het vast te leggen maximum van het subsidie wordt daardoor niet beïnvloed.

Ad 11.

Indien de Gemeente van haar naastingsrecht gebruik maakt, is het billijk, dat ook het kapitaal, besteed aan de bijzondere voorzieningen, wordt vergoed. Het voorgestelde afschrijvingspercentage waarborgt, dat de Gemeente niet te veel betaalt.

Ad 13.

De mogelijkheid bestaat, dat de Gemeente bij naasting reeds binnen 15 jaar voor de woningen een hoogere huur zou kunnen maken, dan in deze ontwerp-overeenkomst gedurende dat tijdvak aan de Coöperatieve Vereeniging wordt toegestaan. Aangezien echter de leden-huurders tegen een zeer lage rentevergoeding kapitaal in den bouw steken en risico's op zich nemen, is het billijk, dat hun vooruit zekerheid wordt gegeven, dat huurverhoogen door de Gemeente een bepaald maximum niet zullen mogen overschrijden.

Ad 14.

Waar het Rijk aan de vergoeding van 75 % van het door de Gemeente te geven subsidie waarschijnlijk nadere voorwaarden zal verbinden, is in de ontwerp-overeenkomst de mogelijkheid open gehouden deze voorwaarden ook aan de Coöperatieve Vereeniging op te leggen.

Ad 16.

De Coöperatieve Vereeniging heeft er geen bezwaar tegen in haar statuten de bepaling op te nemen, dat ten opzichte harer leden en huurders geen onderscheid gemaakt zal worden ten aanzien van staatkundige of kerkelijke richting.

Een exemplaar der statuten, gelijk die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nog behooren te worden aangevuld en gewijzigd, gaat mede hierbij.

Burgemeester en Wethouders zullen den Raad, indien deze zich met het onderwerpelijk voorstel vereenigt, nadere voorstellen doen betreffende de erfpachtsuitgifte en een kleine, door het ontworpen bouwplan noodzakelijk geworden wijziging in het strekenplan.

Overigens zijn Burgemeester en Wethouders de meening toegedaan, dat de bovenomschreven regeling, waarmede de Coöperatieve Vereeniging zich heeft vereenigd, eerst dan praktische toepassing behoort te vinden, wanneer vaststaat, dat van Rijkswegen aan de Gemeente een bijdrage wordt toegekend van 75 % van het door haar volgens vorenstaande bepalingen te verlenen subsidie.

Burgemeester en Wethouders zouden het voorts, voor het geval, dat de Raad zich met een en ander kan vereenigen, wenschelijk achten, dat hun college tevens werd gemachtigd om aan de Coöperatieve Vereeniging subsidie op den voet der vermelde regeling te verlenen; het bedrag van dit subsidie is zeer globaal te stellen op *f* 645 000.—, waarvan dus $\frac{3}{4}$ of \pm *f* 483.750.— ten laste van het Rijk, en $\frac{1}{4}$ of *f* 161.250.— ten laste van de Gemeente zou komen.

In overeenstemming met de Commissie voor de Plaatselijke Werken en Eigendommen hebben Burgemeester en Wethouders mitsdien de eer den Raad voor te stellen:

I. de boven aangegeven regeling goed te keuren, onder voorbehoud van het verlenen van bedoelde bijdrage door het Rijk;

II. hen te machtigen tot het aanvragen en aanvaarden van een bijdrage uit 's Rijks kas ten beloope van 75 % van het, volgens de onder I bedoelde regeling, te verlenen subsidie;

III. op de Gemeentebegroting voor het dienstjaar 1920 te verhoogen:

a. volgnummer 392^{bis} „Subsidies voor den bouw van middenstandswoningen” met *f* 645.000,—;

b. volgnummer 122^{bis} „Bijdrage van het Rijk in de door de Gemeente verleende subsidies voor den bouw van middenstandswoningen” met *f* 483.750,—;

c. volgnummer 113: „Geldleening ter voorziening in verschillende behoeften” met *f* 161.250.—.

De teekeningen en statuten liggen in de Leeskamer ter inzage.

Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage,

J. PATIJN.

De Secretaris,

VAN MEEUWEN,

l. S.