

Concept. inruimden Stuurregeling

1. De door de Coöperatie te stichten perceelen, uit ongeveer 70 eengezins- en 70 verdiepingwoningen bestaande, 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 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 minstens de helft van den bouw vóór 1 September 1920 moeten zijn aangevangen en vóór 1 Mei 1922 den geheelen bouw voltooid zijn.

3. De coöperatie maakt drie ontwerpbegrotingen op:

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

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

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

De ontwerpbegrotingen worden onderworpen aan het oordeel van de onder 7. bedoelde Commissie, die de eindbedragen vaststelt. De in art. 3, sub a. begroote 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 den Burgemeester en Wethouders en door genoemden Directeur aan te wijzen ambtenaren en aan de onder sub 7 bedoelde Commissie ter inzage worden verstrekt.

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

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 begrooting naar de tegenwoordige prijze en loonen, als bedoeld in art. 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 Coöperatie voor den tijd van 15 jaren een eerste en een tweede hypotheek tot een bedrag van 92½% van de met 50% vermeerderde normale bouwkosten.

De rentevoet van deze hypotheeken wordt, voordat met den bouw aangevangen wordt, door Burgemeester en Wethouders bepaald en aan de Coöperatie 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 aanbesteding en op de uitbetselingen der arbeidslone 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 Coöperatie wenscht te doen leveren, of dat aanbesteding kan geschieden tegen lagere prijs dan waartegen de Coöperatie deze wenscht te doen plaats hebben, is zij bevoegd een anderen leverancier, respectievelijk een anderen sannemer aan te wijzen.

8. Binnen één maand na de voltooiing van den bouw wordt de bouwrekening afgesloten en zendt de Coöperatie rekening en verantwoording betreffende den bouw aan Burgemeester en Wethouders, in. Binnen drie maanden na de inzending wordt het definitief bedrag van het subsidie door Burgemeester en Wethouders bepaald.

9. Zoodra met den bouw een begin is gemaakt berekent de onder 7.

De rentevoet van deze hypotheek wordt, voordat met den bouw aangevangen wordt, door Burgemeester en Wethouders bepaald en aan de Coöperatie 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 aanbesteding en op de uitbetalingen der arbeidsloone 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 Coöperatie wenscht te doen leveren, of dat aanbesteding kan geschieden tegen lagere prijs dan waartegen de Coöperatie deze wenscht te doen plaats hebben, is zij bevoegd een anderen leverancier, respectievelijk een anderen aannemer aan te wijzen.

8. Binnen één maand na de voltooiing van den bouw wordt de bouwrekening afgesloten en zendt de Coöperatie rekening en verantwoording betreffende den bouw aan Burgemeester en Wethouders, in. Binnen drie maanden na de inzending wordt het definitief bedrag van het subsidie door Burgemeester en Wethouders bepaald.

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 Coöperatie te

verkrijgen

verkrijgen definitieve subsidie, voorloopige termijnen van het bereken- de bedrag doen uitbetalen, welke, zoo nodig, later zullen worden maximaal 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. No. 25 van 1913.), geschiedt geen be- taling dan na overlegging van een verklaring der onder 7. bedoelde Commissie, dat betaling kan plaats hebben.

10. De jaarlijksche huur van de overeenkomstig deze bepalingen ge- bouwe perceelen bedraagt gedurende 15 jaren sedert de voltooiing van den bouw niet meer dan de som van de navolgende drie factoren:

a. 3% van de met 50% vermeerderde normale bouwkosten, evenwel met dien verstande, dat indien de hypotheekrente meer bedraagt dan 5½%, de op deze wijze berekende maximumhuur mag worden verhoogd met hetgeen meer dan 5½% over het ~~jaar~~ totaal bedrag der hypotheeken aan rente moet worden betaald.

b. de jaarlijksche erfpachts canon;

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

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

Intusschen mag het gedeelte van de jaarlijksche huur van een woning, waarop betrekking heeft de som van de hierbovengenoemde, onder sub a en b. aangegeven bedragen behoudens goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, in geen geval hooger zijn dan f 700.-- en voor maximum 20% der 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 Coöperatie is verplicht zorg te dragen, dat ~~niet~~ twee of meer woningen worden verhuurd aan denzelfden persoon of aan leden van het- zelfde gezin.

Ten behoeve van de controle op de huren is de coöperatie ver- plicht, zoo dikwijls dit verlangd wordt, inzage van haar boeken en voor alle ter verificering daarvan noodige bescheiden te geven aan de door den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuis- vesting aan te wijzen ambtenaren.

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

11. Gedurende 15 jaar sedert 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% 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% per jaar op de bijzondere voorzieningen: een en ander vermeerderd met 2% van het be-

alle ter verificering daarvan noodige bescheiden te geven aan de
door den Directeur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuis-
vesting aan te wijzen ambtenaren.

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

11. Gedurende 15 jaar sedert 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 hypotheecaire
schuld en voorts met vergoeding van hetgeen van de hypotheecaire schul-
meer dan 1% 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% per jaar op de
bijzondere voorzieningen; een en ander vermeerderd met 2% van het be-
drag der normale bouwkosten, als vergoeding voor liquidatiekosten.

Indien de Gemeente van deze bevoegdheid wenscht gebruik te maken
geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de Coöperatie ten minste
twee maanden te voren schriftelijk kennis. Deze kan de opzegging alsdan
nog voorkomen door uiterlijk een 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
opstallen nog rustende hypotheeken geheel af te lossen en het ontvanger
subsidie geheel terug te betalen, benevens de samengestelde rente,
berekend naar den rentevoet van 6% per jaar, en door de terugbetaling
van een en ander binnen een maand na de dagteekening der verklaring
te doen plaats hebben.

De bedoelde vergoedingen zijn door de Gemeente slechts dan

verschuldigd

verschuldigd, indien het erfpachtrecht wordt opgeleverd vrij van andere dan ten behoeve van de Gemeente gevestigde hypothecken en andere zakelijke lasten.

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

13. Indien de Gemeente na gebruikmaking van hare bevoegdheid, genoemd onder sub 11, de huren van de woningen wensch te verhoogen, zullen deze verhoogingen slechts na respectievelijk 5, 10 en 15 jaar sedert de eerste verhuring kunnen verlangd worden, en telken male niet meer bedragen dan 25% van de oorspronkelijke huur.

14. De Coöperatie is verplicht de door haar te stichten perceelen ten gehoogen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden.

15. De Coöperatie is verplicht de voorwaarden op te volgen, die door Burgemeester en Wethouders, in verband met de te stellen inkomengrens van de huurders ten aanzien van de huren zullen worden opgelegd.

16. Voordat op de akte van oprichting de Koninklijke bewilliging wordt gevraagd moet met Burgemeester en Wethouders overeenstemming verkregen zijn omtrent de hoegrootheid van het kapitaal der Coöperatie zijnde het bedrag, dat door leden van de Coöperatie op hunne sandeelen is gestort. 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 van de Statuten 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 sandeelen uitsluitend op naam mogen worden gesteld;
- d. dat de Coöperatie niet kan worden geliquideerd, voordat de door de Gemeente verleende hypothecken geheel zijn afgelost en de deswege verschuldigde rente is betaald, tenzij de termijn, waarvoor de hypothecken aanvankelijk zijn verleend, door Burgemeester en Wethouders mocht zijn verlengd.
- e. dat de Coöperatie voor haar deelenemers of huurders harer woningen geen onderscheid zal maken tusschen politieke of kerkelijke richting.