WONINGPROBLEMEN.

A. WEBER, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904.

L. POHLE, Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen 1905.

ANDREAS VOIGT und PAUL GELDNER; Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905.

De hier vermelde geschriften gaan uit van mannen, die geen vrede hebben met de „heerscheude richting” op economisch gebied in Duitschland. Hunne grieven tegen deze richting bestaan vooral hierin; dat onder haren invloed de geschiedkundige arbeid te veel op den voorgrond getreden, het wijsgeerig denken zeer verwaarloosd is. In dit laatste, zoo oordeelt prof. Pohle, zijn wij bepaald achteruitgegaan; oude dwalingen, die men voor goed als zoodanig gebrandmerkt mocht achten, herleefden, werden zelfs in wetenschappelijke kringen als belangrijke waarheden voorgesteld. Er is een schat van feitenkennis verzameld, maar het inzicht in de betrekkingen van oorzaak en gevolg tusschen de economische verschijnselen werd dikwijls niet genoeg verhelderd, soms verduisterd. Zal dit beter worden, zullen wij in de theorie waarlijk vorderingen maken, zoo blijft ons niets anders over dan het werk der groote denkers uit de eerste helft der negentiende eeuw weder op te vatten. Gelijk op een ander gebied in den laatsten tijd de roep weerklonk: terug naar Kant, moet thans op het onze de leuze zijn: terug naar de klassieke economie; slechts zodoende komen wij uit den „impasse”, waarin ons de uiterste historische richting heeft gebracht. En dat is een zaak, die niet alleen de wetenschap, maar ook de praktijk aangaat, ja, voor haar het hoogste belang heeft. Nog veel meer dan de wetenschap lijdt zij schade door den onbevredigenden toestand, waarin de economische theorie thans verkeert. Want indien er één studievak is, dat niet alleen voor de geleerden

bestaat maar ook de praktijk moet dienen, dan is het wel het onze. Iedere onklaarheid en onzekerheid in de economische theorie wreekt zich terstond op praktisch gebied, daar zij tot gewaagde en gevaarlijke proefnemingen, die slechts tot teleurstelling kunnen voeren, prikkelt. De praktijk heeft dus groot belang bij den opbouw der economische leer; niet de theoristen zelve zullen voor hunne zonden boeten, maar aan de praktijk zullen zij bezocht worden. Daarom vorderen de belangen dezer laatste evenzeer als die van den vooruitgang der wetenschap, dat recht spoedig dappere ridders opstaan, die zich door den hoogen doornenheg van het economisch-historisch feitenmateriaal een weg banen tot het „Dornröschen“ der theorie om het uit een langen slaap tot nieuw leven op te wekken. ¹⁾

Men leide uit het bovenstaande niet af, dat zij die zoo spreken de beteekenis van „economisch-historisch feitenmateriaal“ gering achten. Verre van dien. Een der ernstigste grieven van Prof. Andreas Voigt, bijvoorbeeld, tegen de mannen die hij bestrijdt is zelfs, dat zij dikwijls uit zeer onvoldoende gegevens geredeneerd hebben. Ja, voorstander der deductive methode moet men zijn. Maar, zegt Voigt, „de ware toepassing dezer methode bestaat hierin, dat men niet onvoorbereid en zonder plan de volheid der verschijnselen in oogenschouw neemt, gelijk de zoogenaamde historische methode doet, die in waarheid een loochening van alle methode is; maar dat men uit de begrippen, die men zich van de verschijnselen heeft gevormd, gevolgtrekkingen afleidt, deze toetst aan de feiten, en dan, al naar den uitslag, gevolgtrekkingen en begrippen beide verwerpt en met nieuwe het onderzoek hervat, dan wel op het verkregene en juist geblekene voortbouwt, zoolang tot dat men een ware voorstelling van het onderzochte gebied verkregen heeft“ ²⁾. Wat de econoom vooral moet te weten komen, dat zijn niet feiten, die zich geschiedkundig laten vaststellen, maar economische processen; hij moet die leeren verstaan, ook de beteekenis van elk onderdeel daarvan; nooit zal hem dit gelukken, indien hij zich niet vooraf duidelijk heeft gemaakt welke vragen hij aan

¹⁾ Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, bl. 55.

²⁾ Kleinhaus und Mietkaserne, bl. IX en X.

de ervaring stellen moet. En dat leert hem alleen de deductie ¹⁾. Er heerscht, volgens Voigt, in de Duitsche economische wetenschap een „grober Unfug, dem endlich ein Halt entgegen gerufen werden muss“ ²⁾.

Ten einde den lezer, die met de economische litteratuur van Deutschland niet of slechts weinig bekend is, een nader denkbeeld te geven van de soort en den ernst der grieven die tegen de heerschende richting bestaan, wijs ik op een uiting van haren hoofdman, Prof. Schmoller, voorkomende in zijn *Grundriss der allgemeinen Wirtschaftslehre* ³⁾. Sprekende over het stijgen der woninghuren in de steden, maakt Schmoller daar eene onderscheiding tusschen tweederlei menschen: tusschen dezulken, die deze stijging voor een onafwijsbaar natuurlijk gevolg van vraag en aanbod houden, en dezulken, die daarin ten deele het gevolg zien van maatschappelijke inrichtingen en rechtsinstellingen, van de wijze waarop men vraag en aanbod liet werken. Het eerste leeren de aanhangers der „oude abstracte waardeleer“, het tweede leeren magistraatspersonen, menschen-vrienden en de aanhangers der historische school.

Voigt, die deze woorden aanhaalt ⁴⁾, doet opmerken hoe slordig hier de gedachtengang is. Welke aanhanger der „oude abstracte waardeleer“ zal er aan denken, den invloed van maatschappelijke inrichtingen en rechtsinstellingen op de prijsbepaling van grond en gebouwen te loochenen? Maar deze oorzaken werken slechts in zóó verre als zij invloed hebben op de vraag of op het aanbod, of wel op beide; is zulk een invloed merkbaar, dan wordt de „oude abstracte waardeleer“ daardoor niet ontzenuwd, maar bevestigd. De gansche tegenstelling is valsch. Als bouwverordeningen de vrijheid van den ondernemer om te bouwen gelijk hij wil aan banden leggen, dan heeft dit zonder twijfel beteekenis voor den prijs, dien de ondernemer voor den grond besteden zal; daarmede wordt echter geenszins de stelling te niet gedaan, dat vraag en aanbod de prijzen regelen. Een aanbod, dat onder den invloed staat van vrees of hoop, of dat de werking ondergaat van wettelijke voorschriften, is toch even

¹⁾ T. a. p. bl. 240.

²⁾ T. a. p. bl. 243.

³⁾ Bl. 905.

⁴⁾ T. a. p. bl. 237.

goed een aanbod als elk ander, en hetzelfde geldt van de vraag. Schmoller verliest dit niet geheel uit het oog; hij spreekt, als hij de zienswijze van de mannen der historische richting uiteenzet, van „de wijze waarop men vraag en aanbod liet werken“, „die Art wie man Frage und Angebot wirken liess.“ Geschiedt echter deze werking ooit anders dan overeenkomstig de wetten, die de „oude abstracte waardeleer“ ons doet kennen? Zoo ja, hoe geschiedt zij dan?

Dit voorbeeld is typisch. Wanneer men kennis neemt, zegt Pohle, van theoretische werken uit de historische school, krijgt men dikwijls bijna den indruk, als of het zich aanhoudend verdiepen in bijzonderheden der economische geschiedenis het vermogen om den grooten onderlingen samenhang der economische verschijnselen te begrijpen, verzwakt. Menig aanhanger dier school gelijkt op een mug, die zich neerzet bij een met krijgt op een tafel getrokken kring. Het diertje ziet alleen de hoopjes krijgt, den kring merkt het niet op.

Schuilt in deze polemiek geen overdrijving? Een scherpe polemiek blijft zelden geheel daarvan vrij; ik zou bezwaarlijk kunnen toegeven, bijvoorbeeld, dat „terug naar de klassieke economie“ het wachtwoord moet worden. De mannen uit den eersten bloeitijd onzer wetenschap hebben groote dingen gedaan, doch hun pionierswerk was verre van volkomen en heeft meermalen geleden, zij het op andere wijze, aan een gelijke mate van slordigheid als men den mannen der historische school ten laste legt. Waarom niet liever aangespoord tot het navolgen van hetgeen in onzen tijd door Jevons, Marshall, Edgeworth, Menger, von Böhm-Bawerk, Pareto, Pantaleoni, Einaudi en zoovele anderen is geschied, welker methode wel dezelfde was als die der klassieken, maar in hunne handen een veel betere toepassing vond? Een „terug“ zou ik de historische school niet willen toeroepen, maar wel een zich aansluiten bij een beweging, die thans alom buiten Duitschland in de economische wetenschap overheerschend is geworden en niet gericht is op het doen zegevieren van een of ander stelsel van sociale of economische politiek, maar op het beter verstaan van de economische verschijnselen, op een dieper doordringen in hun onderlingen samenhang.

Daarin is men in Duitschland sedert de opkomst der historische richting inderdaad veel te kort gekomen. En er zijn weinig econo-

mische problemen, bij de behandeling waarvan dit meer en op treuriger wijze aan het licht is getreden, dan bij die, welke betrekking hebben op de verbetering der woningstoestanden.

Zou men het gelooven? Toen door Prof. E. von Philippovich te Weenen kort geleden in het Verein für Socialpolitik de oude en welbekende stelling werd herhaald, dat de prijs van bouwterrein afhangt van de huurwaarde der woningen en niet deze van genen, klonk dit, zoo verzekert ons Dr. Weber in zijn boek over den invloed der speculatie op de grondprijzen, aan de meeste leden der vergadering als een gloednieuwe opmerking in de ooren. Wat is toch eenvoudiger dan dit? De Weener hoogleeraar heeft het in de bedoelde rede van 23 September 1901 zoo glashelder aangetoond en met statistische gegevens uit zijne woonplaats toegelicht: de rijzing van de waarde der bouwterreinen neemt meestal haren oorsprong in voorvallen die plaats hebben in het midden der stad. Daar wordt het wonen of de uitoefening van het bedrijf te duur, en nu is er uitzwerming naar de buitenwijken. Dientengevolge krijgen de bouwterreinen daar waarde, evenwel op verre na niet zooveel als reeds verkregen is in de centraal gelegen buurten, want het wonen ver van het midden der stad levert economische bezwaren op, en dit nadeel moet door lagere huurprijzen worden vergoed. Sedert 1860—1865, zoo becijferde Von Philippovich, is de grond der stad Weenen in waarde gestegen van f 317 op 1113 millioen gulden. In deze verhooging van bijna f 800 millioen deelden de buitenwijken voor slechts f 100 millioen, de andere — dat zijn de tien, die vóór 35 jaren reeds geheel tot de bebouwde kom behoorden — voor zevenmaal zooveel. In de eerstgenoemde steeg de grond dooreen van f 2 op f 24 de vierkante meter, dus met f 22; maar hoeveel meer steeg hij in het midden der stad! Aan den Stephansplatz kostte vroeger een vierkante meter, wanneer daar grond vrij kwam, gewoonlijk f 330; thans wordt f 950 betaald.

Wat regelt den prijs, dien een bouwondernemer voor terrein wil geven? In dezelfde vergadering, waarin Von Philippovich het woord voerde, sprak ook M. Brandts uit Dusseldorp. Hij had het over de veelvuldige overgangen van hand tot hand bij onroerend goed en zag daarin — men wantrouwt zijne oogen als men het leest — een oorzaak van stijging der grond-

prijzen. Dit aan te nemen lag zelfs, meende hij, voor de hand. Iedereen wil toch winst maken: „das Grundstück verdient wirtschaftlich nichts und soll doch Zinsen bringen“. De leer is ook verkondigd dat de talrijke schulden, waarmede de goederen zijn bezwaard, hier invloed hebben. Uitgerekend is, dat in Deutschland de grond met 42000 millioen mark is bezwaard. Die som vertegenwoordigt aan rente alleen jaarlijks bijna 2000 millioen mark, welke natuurlijk verhaald moeten worden. Op de zoo even gestelde vraag, wat den prijs regelt, dien een bouwondernemer voor terrein wil geven, schijnt, naar deze begrippen, dit het juiste antwoord te zijn: mededoogen met den eigenaar. De bouwondernemer onderzoekt, hoeveel malen de grond van eigenaar gewisseld en hoeveel geld de laatste man er voor betaald heeft; voorts, welke last van hypotheek er op kleeft; dat geeft hem licht over de som, die hij besteden moet. Zou het ook kunnen wezen, dat de bouwondernemer zich met niets van dit alles inlaat en gewoonweg uitrekent wat de bouw hem zal kosten, welken prijs hij vermoedelijk voor het huis bedingen kan en hoeveel het bezit van den grond hem dus waard is?

Sprekende in een der vergaderingen van het woningcongres dat in 1902 te Dusseldorp is gehouden, vermeldde Dr. Eberstadt een geval uit Berlijn van twee, even gunstig gelegen bouwgronden, elk 100 vierkante roeden groot, waarvan de eene per vierkante roede 650 mark had opgebracht, de andere 850. Maar de 650 mark werden kontant betaald, de 850 voor een belangrijk deel door vestiging van een tweede hypotheek; niets natuurlijker dus, zou men zeggen, dan dat prijsverschil. Neen, volgens Dr. Eberstadt, heeft men hierin te zien een vorm, en wel de „einfachste“ van „Schaffung eines fiktiven Bodenwertes durch Bodenbelastung“. Hij zegt: „dem Grundstück wird ein Forderungsrecht d. i. eine Belastung hinzugefügt, lediglich mit der Absicht und mit der Wirkung die Bodenrente und den Bodenwert um den gleichen Betrag zu steigern.“

Wanneer aan de schrijvers, wier werken ons hier zullen bezig houden, van tijd tot tijd harde woorden ontvallen, moet men zich herinneren, dat zij dergelijke vertoogen te bestrijden hebben.

I.

Het eerste van de boeken, welker titels ik aan het hoofd van

dit opstel plaatste, is het zooeven reeds genoemde van Dr. Adolf Weber te Bonn, Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. Hij wil daarin aantonen, dat aan de speculatie veel te veel invloed op de prijzen van bouwterrein en de huurprijzen van woningen wordt toegeschreven; dat die invloed wel bestaat, maar slechts tijdelijk is, gelijk die van alle speculatie. Te dien einde stelt hij eerst de nauwe verwantschap van de grondhuur met de pachtwaarde aan het licht, doet uitkomen dat Ricardo's opvatting van de betrekkingen tusschen deze laatste en de graanprijzen mede van toepassing is op die, welke tusschen grondhuren en woninghuren bestaat en haalt dan met instemming aan wat ik in mijn leerboek geschreven heb: „de huurprijzen der huizen zijn niet hoog, omdat de terreinen, waarop zij gebouwd zijn, veel waarde hebben, maar die terreinen hebben veel waarde, omdat voor de huizen die erop staan, of kunnen staan, hooge huurprijzen worden geboden.“ Deze „kühne Behauptung“ in mijn boek aan te treffen — opmerkelijk dat zoo iets in Deutschland een „kühne Behauptung“ kon worden genoemd — heeft den schrijver bijzonder veel genoegen gedaan.

Maar zou het met deze zienswijze onvereinigbaar zijn, dat de speculatie op de grondprijzen een duurzamen invloed had, al is zij ten onrechte in een Pruissische ministerieele aanschrijving van 19 Maart 1903 de „Hauptquelle“ der „herrschenden Missstände“ genoemd? De speculatie beperkt immers het aanbod, en te beweren dat beperking van het aanbod de prijzen der dingen verhoogt, is toch zeker geen economische ketterij. Dr. Weber gelooft echter niet veel van die beperking. Hij heeft de in 1898—1901 gedrukte verslagen der Engelsche Royal Commission on local taxation geraadpleegd en daarin belangrijke verklaringen aangetroffen; bijvoorbeeld, die van den bouwmeester F. T. Wainwright te Liverpool, sedert 43 jaren daar werkzaam, die verzekerde geen enkel geval te hebben waargenomen van terrein, rijp om bebouwd te worden, dat opzettelijk van de markt werd teruggehouden; wel menig geval van grond, met groote kosten voor bebouwing geschikt gemaakt, waarvoor geen koopers waren te vinden. W. H. Warner te Londen, ook een man van langdurige practijk, sprak in gelijken geest; „zeer weinig eigenaars“ zeide hij, „zijn zoo dwaas van hunne bouw-

terreinen onverkocht te laten, wanneer hun passende prijzen doorvoor geboden worden"; in de enkele gevallen, waarin dit geschiedt, lijdt men er schade bij. Ook hij zag meermalen straten aanleggen, waarop nu het gras groeit. Men heeft beweerd, dat de speculanten een onverstoortbaar geduld hebben; dat zij in Duitschland bijna iedere groote stad omgeven door een "ring" bestaande uit de best gelegen gronden, die zij in hun bezit wisten te brengen en die zij niet afstaan, tenzij met groote winst. Door deze middelen aan te wenden, zouden zij de werking der gewone wet van vraag en aanbod vrijdelen, kunstmatig schaarschte veroorzaken. Louter fantasie, daar in de nabijheid der Deutsche steden het grondbezit meestal zeer verbrokkeld is, dus moeilijk in handen van enkele kapitalisten kan komen, terwijl bovendien door aanleg van trambanen die zoogenaamde "ring" terstond wordt doorbroken. Beweert men dat dit niet helpt, omdat de speculanten dan ijlings op verder gelegen grond beslag leggen? Zoo sprekende zou men echter een belangrijke zaak vergeten; het aanzienlijk renteverlies dat door het onverkocht laten van groote uitgestrektheden bouwterrein noodzakelijk moet ontstaan. Speculeeren in een artikel dat geen rente geeft naar verhouding tot het daarin belegde kapitaal, is een dure operatie.

Dr. Weber loochent niet, dat geschikte bouwterreinen, door straten zelfs doorsneden, soms jaren, ja tientallen van jaren onverkocht blijven; wanneer men zulke gevallen onderzoekt, zal men echter gewoonlijk vinden dat de eigenaars van die terreinen geen speculanten van beroep zijn, maar personen die den grond sedert lang bezitten en vooralsnog geen aanleiding hebben om daarvan afstand te doen. De voorstelling van den speculant, die gronden koopt om ze twintig jaren achtereen rustig te laten liggen, noemt onze schrijver kortweg onzin. Speculanten willen zoo spoedig mogelijk winst maken.

Men heeft voorgesteld, het daarheen te leiden, dat al de onbebouwde gronden in de nabijheid der steden haar eigendom worden. Maar als dat gebeurde zou het tijdstip, waarop grond die rijp ware voor bebouwing ter markt kwam, niet vervroegd maar vertraagd worden. Gemeentebesturen zijn de taaiste speculanten. Men leze slechts wat in het jaarbericht van 1902 der Berlijnsche makelaars in vaste goederen en hypotheken wordt gezegd. "Bouwmaatschappijen en andere grondbezitters regelen hunne

eischen en voorwaarden naar den stand van zaken en verkoopen tijdig aan solvente ondernemers; maar de stad houdt vast aan hare hooge prijzen en zware voorwaarden, al blijft haar bezit daardoor renteloos."

Dit een en ander doet den schrijver volharden bij zijne meening: de speculatie heeft niet meer dan een voorbijgaande werking, en deze wordt nog tegengegaan door het speculatieve bouwen, dat soms een aanbod doet ontstaan van huizen, waarvoor de normale huur nog niet kan worden bedongen.

Het wil mij echter voorkomen, dat Dr. Weber meer zegt dan hij bewijzen kan, wanneer hij aan de speculatie elken duurzamen invloed op de huurprijzen ontzegt. Stellig wordt die invloed veel overschat; niet aan de speculatie, aan veel machtiger oorzaken is het te wijten, wanneer in de huishuren der groote steden, vooral in die van de centrale gedeelten daarvan, de grondhuren een zeer belangrijke plaats bekleeden. Maar daarin ligt niet opgesloten, dat de speculatie — waaronder men niet uitsluitend die van eigenlijk gezegde speculanten moet verstaan, maar elk terughouden van grond met het doel om later hoogere prijzen daarvoor te bedingen — hier alle duurzame werking zou missen. Zij stremt het aanbod. Zij verhindert niet, (tenzij in zeer bijzondere gevallen) dat bouwterrein ten slotte in de vereischte hoeveelheden ter markt komt, maar zij heeft ten gevolge dat dit eerst later geschiedt, eerst dan namelijk, wanneer redelijke prijzen betaald zullen worden.

Is sedert vele jaren in de nabijheid eener groote stad nagevoeg geen enkel huis gebouwd en ontstaat dan eensklaps behoefte aan uitbreiding, zoo bespeurt men van deze werking aanvankelijk niet veel. Veertig jaren geleden kon men te Amsterdam op weinige minuten afstands van het Paleis voor Volksvlijt grond koopen voor 65 cents de vierkante meter; ik herinner mij, dat tot dien prijs een vereeniging voor het bouwen van arbeiderswoningen destijds het benoodigde terrein zonder moeite verkregen heeft, ja zelfs, dat zij met dien aankoop niet werd geluk gewenscht, daar grond die slechts een weinig verder was gelegen voor 35 cents de vierkante meter verkrijgbaar ware geweest. Maar neemt het bouwen eens een vlucht, dan worden de eigenaars veeleischender, en tot de vroegere lage prijzen is niets meer beschikbaar. Zoo blijft de toestand, wanneer de gemeente

voortgaat met zich uit te breiden; de speculatie behoudt dan hare stremmende werking. Soms stremt zij overmatig, soms te nauwnood; dit hangt af van de verwachtingen die op ieder gegeven oogenblik gekoesterd worden. Speculeeren in bouwterrein, zooals terecht door Weber wordt opgemerkt, is altijd duur, omdat het rente, ja rente op rente kost; wie niet gelooft dat hem de te brengen offers vergoed zullen worden, is tot geen offers, of verdere offers, bereid. De kans, dat de vergoeding ruim zal zijn, is natuurlijk het grootst in wijken, waar reeds welgestelde gezinnen wonen, waar dus de waarschijnlijkheid bestaat, dat hun aantal zal toenemen. Jaren achtereen wordt daar soms de grond op prijs gehouden; de eigenaars weten zeer wel, wat zij hierdoor verliezen, maar zij weten ook, dat zij zich met zeer lage prijzen zouden moeten tevreden stellen, wilden zij dadelijk geld zien. In de omgeving van den Haag bijvoorbeeld is er op meer dan één punt nog overvloed van bouwterrein, waarvan evenwel geen stuk te koop is, tenzij voor f 20—f 25 de vierkante meter. Doet hier de speculatie hare werking niet gevoelen?

Men zou mij kunnen tegenwerpen, dat f 20—25 nog geen belangrijker grondhuur vertegenwoordigt dan van ongeveer een gulden 's jaars, en dat die prijs al zeer weinig te beteekenen heeft, vergeleken met hetgeen betaald wordt voor vrijkomende terreinen in het midden der stad, bovenal in gezochte winkelbuurten. Toegegeven; ik erken dat mijne opmerkingen geen verre strekking hebben en dat men bij de verklaring der hooge, der in waarheid belangrijke grondprijzen, de speculatie grootendeels veronachtzamen kan. Maar men mag dit niet doen in een monographie over de stedelijke „Bodenrente“. Hier eischt de volledigheid dat men hare bij voortdurende stremmende werking op het aanbod vermeldt.

Een doorloopend overzicht van Dr. Weber's boek te geven, is niet mijn doel, ik sta alleen bij enkele hoofdpunten stil. Tot deze mag men rekenen wat de schrijver verhaalt van de Deutsche bouwgrondmaatschappijen, die hij tegenover de op haar uitgeoefende kritiek met eenige warmte in bescherming neemt. De kritiek bestaat in hoofdzaak hierin, dat deze maatschappijen door speculatieve aankopen van bouwterrein den grond duur zouden maken. Weber beoogt, dat daarvan niets aan is. Hij

beschrijft den werkring der Leipziger Immobilien Gesellschaft, die in 1872 met een kapitaal van 3.000.000 mark is opgericht en groote dingen heeft tot stand gebracht. In dertig jaren tijds schonk zij het aanzijn aan 59 straten, te zamen $17\frac{1}{2}$ kilometers lang, en aan 7 pleinen. Meer dan een millioen vierkante meters bouwgrond heeft zij in dien tijd verkocht, waarvan 250.000 voor fabrieken. Hare statuten rusten op zeer gezonde grondslagen; als winst op terreinen mag nooit iets anders worden gebodect dan wat werkelijk genoten of volstrekt verzekerd is; reuten mogen nooit op de koopsommen worden bijgeschreven. Overmatige dividenden heeft deze maatschappij niet uitgekeerd: sedert hare oprichting niet meer dan 8 percent dooreen. Een tweede voorbeeld van goed beheer geeft de Süddeutsche Immobiliengesellschaft, die te Mainz gevestigd is maar ook op verschillende andere plaatsen werkt. Wanneer men deze en dergelijke lichamen verdenkt van door speculatieve aankopen de terreinen duur te maken, ziet men voorbij, dat zij geen winst zouden maken, indien zij niet jaarlijks een deel van haar bezit vervreemdden. Doorbladert men de verslagen der bouwgrondmaatschappijen, die niets uitdeelen, zoo vindt men de verklaring daarvan nooit hierin, dat zij hare terreinen onverkocht hebben gelaten om over eenigen tijd daarmede nog grootere winsten te behalen, maar veeleer in de noodzakelijkheid, waarin zij werden gebracht om, in strijd met hare gewoonte, zelve huizen te bouwen; of wel hierin dat de bebouwingsplannen nog niet waren vastgesteld, of de terreinen meer bezwaren opleverden dan men had verwacht, of dat men nog niet tot overeenstemming was gekomen met de gemeente of met de gegadigden omtrent de rooilijnen. Het getal der niet of slecht renderende ondernemingen der genoemde soort is groot. Weber geeft een lijst van al de in Duitschland bestaande bouwgrondmaatschappijen, voor zoover zij niet jonger zijn dan zes jaren. Haar aantal is 40, waarvan dooreeugenomen hebben uitgedeeld:

17	0— 2 percent
10	2— 5 "
8	5—10 "

Slechts 5 meer dan 10 percent. En van degene, wier uitdeelingen hoog waren, dreven verscheidene de speculatie in bouwterrein slechts als bijzaak. Paul Leroy-Beauliere schreef eens:

„S'il est un fait démontré par l'expérience, c'est que les sociétés immobilières sont exposées à de grands risques et que la plupart font naufrage». Dit geldt ook van Duitschland.

Over de middelen om de stijging der grondprijzen tegen te gaan bevat het boek van Weber niet veel nieuws. Als middel tegen louter speculatieve prijsopdrijving beveelt hij de oprichting van ambtelijke schattingskantoren aan. Bij het proces van de Pommersche Bank kwam aan het licht, dat een in Juni 1892 voor 1.890.000 mark gekocht terrein slechts vier weken later gewaardeerd werd op 6.124.000 mark; in een ander geval bleek een perceel, dat voor 21.000.000 mark te boek stond, slechts 2.690.000 mark waard te zijn. Aan de eerlijke en deskundige schatting van onroerende goederen ontbreekt nog zeer veel; het ware nuttig daarin van overheidswege te voorzien. Maar erger dan de speculatieve prijsopdrijvingen en overdreven schattingen is de werkelijke verhooging van waarde, die de bouwgronden der groote steden door de toenemende vraag ondergaan, en daartegen is het beste geneesmiddel uitbreiding der spoor- en tramlijnen. De schrijver had hier zijn parallel tusschen de grondhuren en de pachten kunnen voortzetten. Verbetering en uitbreiding der verkeersmiddelen schept en vernietigt pachtwaarde; schept ze waar zij gering, vernietigt ze voor een deel waar zij zeer hoog is. Hetzelfde geldt ten aanzien der grondhuren en der daaruit afgeleide koopwaarde van bouwterreinen.

Met het dikwijls geopperde denkbeeld om de bouwterreinen aan een bijzondere belasting te onderwerpen, vereenigt Dr. Weber zich in beginsel, maar hij wijst op de moeilijkheden van een billijke toepassing. Het vaak gebruikte motief voor hare invoering, hierin bestaande, dat de eigenaars der bouwterreinen daardoor gedwongen zullen worden die terreinen eerder ter markt te brengen, schijnt hem niet afdoend. Het is wel juist, dat de belasting zoo werken kan, maar dan werkt zij allicht verkeerd. Verhaasting van het aanbod kan nadeelig zijn, immers een soort van crisis ten gevolge hebben. — De vraag, of een belasting als de hier bedoelde, door een te langdurig terughouden van gronden tegen te gaan en mitsdien een geleidelijken verkoop van beschikbaar gekomen gronden te bevorderen, niet nog veel meer kan bijdragen tot het verhoeden van een crisis, wordt door den schrijver niet behandeld.

Men kan zich moeilijk met de hier aangeroeerde onderwerpen bezighouden, zonder zich de vraag te stellen of niet gezorgd moet worden dat die onverdiende baten, die de rijzing der grondprijzen aan sommigen in den schoot werpt, voor een deel ten bate der gemeenschap komen. Het is de quaestie van het „unearned increment“, zooals zij zich voordoet in de steden. Hoe belangrijk dit „increment“ kan zijn, heeft men reeds gezien uit de hierboven medegedeelde opgave van Prof. von Philippovich; ook onze schrijver vermeldt daarvan het een en ander. Een Deutsche boer kocht omstreeks 1820 te Schöneberg bij Berlijn een aardappelenland voor 2700 thalers; voor datzelfde land werd in 1870 door bouwondernemers de som van 600.000 mark besteed. Van een stukje gronds, een kwart acre groot, in het hart van Chicago gelegen, kon worden nagegaan, hoeveel het van 1830 af gegolden heeft. Dat was aanvankelijk 20 dollars; maar die 20 dollars werden 1500 in 1840, 28.000 in 1860, 130.000 in 1880, 900.000 in 1890, 1.250.000 in 1894. De grond, waarop Londen staat, neemt jaarlijks gemiddeld met 7.620.000 p.st. in waarde toe; die waarop Charlottenburg bij Berlijn is gebouwd, steeg van 1887 tot 1897, dank zij een bevolkingsaanwas van 100.000 zielen, met ongeveer 250 millioen mark. Kan erin berust worden, dat al die voordeelen ten bate komen van enkele personen, moeten zij niet een bron van inkomsten, zelfs van groote inkomsten worden voor de gemeenten?

Dr. Weber roert deze vraag op verschillende plaatsen van zijn boek aan, echter meer om de moeilijkheden, die aan hare beantwoording verbonden zijn in het licht te stellen, dan wel om haar op te lossen. Hoe groot die moeilijkheden zijn, licht hij met voorbeelden toe. In de Kaiserstrasse van Dusseldorp kostte een vierkante meter grond in de jaren 1888, 1892 en 1900 achtereenvolgens 160, 104 en 167 mark. Daaruit volgt, dat een belasting der waardevermeerdering een stuk gronds in die straat nauwelijks zou getroffen hebben, indien dat terrein gekocht ware in 1888 en verkocht in 1900; belangrijk daarentegen, indien de aankoop in 1892 ware geschied. Iemand heeft zijn bezit tegen een ander verruild en op het in ruil gegevene gewonnen, doch later ongeveer evenveel verloren op het in ruil ontvangene: is het nu billijk, dat de fiscus hem aanslaat over de genoten winst? Daar ligt inderdaad een groot

bezwaar. Ware de rijzing der grondprijzen standvastig, onafgebroken, dan zou er steeds een „onverdiende bate” zijn die de fiscus treffen kon, maar in zeer vele gevallen is er een (niet minder onverdiend) verlies; moet dat niet naar billijkheid voor een deel vergoed worden, wanneer de bate wordt belast? Wij hebben zoo even gezien, dat de grond waarop Londen is gebouwd over het algemeen in waarde toeneemt; maar dat neemt niet weg, zoo meldt ons Weber, dat, naar de bewering der Royal Commission on Local Taxation, bij Ludgate Hill de grondprijzen in den laatsten tijd gedaald zijn, en dat hetzelfde geldt van de zoogenaamde Schlossfreiheit te Berlijn.

Dit intusschen staat ook volgens Dr. Weber vast: wil men de waardevermeerdering van den grond belasten, dan zal men zich niet mogen bepalen tot die van den onbebouwden, maar ook die van den bebouwden moeten treffen. Nu wij weten, dat juist bij dezen, bepaaldelijk in de centrale en de winkelbuurten, de sterkste waardevermeerderingen plaats vinden, zal deze stelling, al denken sommigen daarover anders, wel geen aanleiding kunnen geven tot ernstig debat. Maar hoe hier te ramen? Hoe dit te doen met die nauwkeurigheid, die bij heffing van een zware belasting (een lichte zou weinig geld in de schatkist brengen) plichtmatig is? De waarde te bepalen van een terrein, waarop een gebouw staat, is niet gemakkelijk. Moet zij bepaald worden naar den maatstaf van hetgeen dat terrein vermoedelijk zou opbrengen, indien het vrij ware, of behoort hier een andere maatstaf te gelden? Voorts: moet de belasting slechts geheven worden, als de perceelen overgaan in andere handen, zooals geschiedt met onze mutatierechten, of moet zij geheven worden onafhankelijk van alle overgangen? Dit laatste zou voorzeker het billijkste zijn, daar anders groote waardevermeerderingen onbelast zouden blijven, indien het goed maar jaren ahtereen in dezelfde handen bleef.

Men ziet uit dit alles, dat de quaestie niet eenvoudig is, dus evenmin misplaatst de wenk van Dr. Weber om ten deze niet lichtvaardig te werk te gaan. Maar dit te hebben duidelijk gemaakt, is de eenige verdienste die wij met betrekking tot dit punt kunnen toekennen aan zijn boek, dat zeer zeker gerangschikt mag worden onder de goede Deutsche werken over de

woningproblemen en dat door de beslistheid, waarmede de schrijver optreedt tegen heerschende wanbegrippen, in Duitschland stellig nut zal doen, maar toch geen geschrift is van den eersten rang. Mocht ik hier een term bezigen, die in den ka-toenhandel gebruikelijk is, dan zou ik zeggen: het boek is „good middling“.

II.

Het geschrift van den Frankforter hoogleeraar Dr. L. Pohle, *Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland*, is een nieuwe en vergroote uitgaaf van 's schrijvers „Referat“ op het eerste algemeene Deutsche woningcongres van October 1904. Dat „Referat“ heeft een waren storm verwekt, een uitbarsting van verontwaardiging. Het bevatte dan ook, gelijk men bespeuren zal, vreeselijke en ergerlijke dingen. Aan Prof. Pohle was opgedragen de debatten in te leiden met een overzicht van de „tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland in den letzten Jahrzehnten,“ en nu betoogde hij niet meer of minder dan dat in die „tatsächliche Entwicklung“ eenige vooruitgang was te bespeuren. Nauwelijks had Pohle uitgesproken, of Prof. Brentano sprong op van zijn zetel om, in strijd met de gebruiken, een onmiddellijke discussie over het „Referat“ te verlangen: als Pohle's beweringen onbeantwoord bleven, zou immers het Congres den tak afsnijden, waarop het zat! Nog heviger dan in deze vergadering sprak men later daarbuiten. De *Frankfurter Zeitung* betoogde, dat men Pohle's redevoering in het geheel niet had behooren toe te laten. Of daarmede bedoeld werd, dat niet getreden had mogen worden in een statistische vergelijking tusschen de toestanden van nu met die van vroeger, dan wel dat, indien men in zulk een vergelijking trad, men zich tot taak had moeten stellen, een achteruitgang aan te wijzen, bleek niet duidelijk. Zelfs P. Nathan, de bekende hoogst bekwame mederedacteur van de *Nation*, liet zich tot een barschen uitval verleiden. Hij schreef aan Pohle de meening toe van alles op woninggebied „en beau“ te willen zien en daardoor aan de leden van het Congres aanleiding te hebben gegeven tot de vraag: waartoe zijn wij dan hier te zamen gekomen? De socialist Dr. Südekum sprak

het onverholen uit. „Politik, Politik und nochmals Politik muss getrieben werden, um die Wohnungs-Reform vorwärts zu rücken. Die politische Betätigung geschieht in der Form des Kampfes, des Klassenkampfes. Also musste der Congress zum Kampfesforum werden.“ Naar deze opvatting was een rede als die van Prof. Pohle stellig misplaatst.

Maar wilde de Referent dan werkelijk bewijzen, dat het met de woningtoestanden in Duitschland voortreffelijk was gesteld? Ik heb daarvan in zijne rede niets kunnen ontdekken. Of wilde hij betoogen, dat voor staatswerkzaamheid hier geen aanleiding bestond? Ook dat niet; terecht merkt hij op in een der stukken, die hij aan zijn „Referat“ heeft toegevoegd, dat men van staatswerkzaamheid op een bepaald gebied niet afschrikt, maar veeleer daartoe opwekt, wanneer men aantoont, dat daar reeds verbetering valt waar te nemen, omdat het veel gemakkelijker is een goede strooming te bevorderen dan tegen een verkeerde op te roeien, en er in het eerste geval ook grooter kans van slagen bestaat. Maar men was nu eenmaal te zamen gekomen om „stemming“ te maken en zag in Pohle een spelbreker.

Zien wij thaus wat die spelbreker verkondigd heeft. Hij heeft ten eerste verkondigd, dat er in de stedelijke woningtoestanden — tot deze bepaalt hij zich — eb en vloed valt op te merken, dat echter die wisselingen op geheel andere wijze, dan men bij oppervlakkige beschouwing denken zou, samenvallen met eb en vloed in de nijverheid. Het is met deze zaak aldus gelegen, dat zich in de woningtoestanden eb vertoont, als er in de nijverheid vloed is, en omgekeerd. De verklaring daarvan laat zich gemakkelijk geven. In tijden van industrieelen vooruitgang is er een ongemeene toestrooming van arbeiders naar de steden, dus een sterke woningvraag; maar aan die vraag beantwoordt het aanbod niet in voldoende mate. Reeds de hooge loonen en prijzen van bouw materiaal en de kapitaalbehoeften voor andere doeleinden staan dan aan een krachtige werkzaamheid der bouwondernemers in den weg. Men ziet in zulke tijden het onderverhuren van kamers, het houden van „Schlafleute“ op bedenkelijke schaal toenemen; in Leipzig bijvoorbeeld waren in 1867 op 1000 leden van gezinnen 138 vreemden; in 1871, toen het speculatietijdperk begon, is dit cijfer tot 184 gestegen. In 1895 was het tot 118.4 gedaald; daarop heropende zich een tijdperk

van bloei, en de 118.4 klommen, in 1900, tot 125. In dagen van industrieele eb komt men als van zelf tot bouwen. Reeds de gestegen huurprijzen prikkelen daartoe, terwijl de gedaalde renten en loonen in dezelfde richting werken. De vrees, dat door dit bouwen overmaat van woningen zal ontstaan, weegt onder zulke omstandigheden bij de ondernemers niet zwaar, want zij weten uit ondervinding, dat nieuwe woningen altijd meer dan de oude gezocht zijn. De overmaat, als die zich mocht voordoen, zal dus bovenal deze laatste treffen.

Nu er groote afwisselingen zijn in den woningbouw vergeleken met de vraag naar woningen, is het zeer gevaarlijk, voor de beoordeeling van den ontwikkelingsgang op dit gebied een kort tijdperk tot maatstaf te nemen. Dit heeft de Pruisische Regeering vergeten, toen zij in de Memorie van Toelichting van hare ontwerp-woningwet, op grond van een onderzoek betrekking hebbende op de jaren 1900, 1895 en 1890 in een aantal Pruisische steden, beweerde dat het percentage der ledig staande woningen een vaste neiging tot daling vertoont. Die bewering is onhoudbaar, het percentage rijst en daalt beurtelings; te Hamburg was het in 1887 2.38, in 1893 9.01, in 1901 2.15, in 1903 3.80. Te Maagdenburg 5.68 in 1894, 3.32 in 1901, 7.18 in 1903. Te Leipzig daalde het tusschen 1890 en 1897 van 6.74 tot 0.82; in 1903 was het 3.99. Een gestadige achteruitgang, wijzende op een toenemenden woningnood, laat zich hier niet waarnemen.

Wel daarentegen is er in alle groote steden van Duitschland een klimmende dichtheid van bevolking per hectare merkbaar. Noemt men de dichtheid van 1870 100, zoo vindt men, wat het jaar 1900 betreft, voor Berlijn 226, voor Bremen 153, voor Breslau 200, voor Keulen 188, voor Dresden 185, voor Dusseldorp 308, voor Frankfort a. M., Hamburg en Munchen 233, voor Mannheim 303, voor Straatsburg 176, voor Stuttgart 192. Dit hangt daarmede samen, dat de huizen van meer dan een of twee verdiepingen talrijker zijn geworden. Te Berlijn waren van de 1000 woningen in derde of hooger verdiepingen gelegen:

in 1861 186, in 1900 402.4

te Hamburg. . . . in 1875 160.2, in 1900 200.3

te Frankfort a. M. in 1867 165.4; in 1895 262.5

In hoever de vermeerdering der zoogenaamde kasernewoningen

te betreuren is, zullen wij later vernemen van Andreas Voigt en Paul Geldner. Deze schrijvers hebben dienaangaande een andere meening dan de meest verbreide.

Verblijvend mag het heeten dat de woningruimten, waarover de arme gezinnen beschikken, toenemen. Van 1000 personen waren gehuisvest in woningen met

		0—1	2	3	4 of meer „heizbare”, dat is door vaste kachels verwarmbare kamers:
te Berlijn	in 1871	487	249	112	152
	„ 1900	438.1	307.2	122.4	132.2
te Frankfort a. M.	„ 1871	229.3	189.8	150.9	436
	„ 1900	59.7	247	325.5	363
te Hamburg.	„ 1875	366.6	240.9	183.3	254.2
	„ 1900	194.6	311.8	250.9	240.8

Zoo ging het in alle groote steden. De woningen met twee of drie, hier en daar zelfs die met vier kamers namen toe, ten koste van het getal der woningen met ééne, meestal ook ten koste van het getal der woningen met vier of meer kamers. In de Oostelijke steden winnen de tweekamers-, in het welvarender Westen de driekamerswoningen in den regel het meest; toch blijven de éénkamerwoningen nog talrijk genoeg. Het is waar, dat zij veelal bewoond worden door jonge gezinnen. Te Frankfort a.M. heeft men nagegaan hoeveel van de 2000 éénkamerwoningen, die daar van 1898 tot 1903 betrokken zijn, in gebruik werden genomen door jonggehuwde paren. Het was iets meer dan de helft.

Men moet nochtans, zegt Prof. Pohle, uit deze cijfers niet te veel willen afleiden. Het kan zijn, dat de verbetering, die zij schijnen aan te duiden, voor een deel het gevolg is van verandering in de wijze van bouwen, waardoor de woningen, zonder daarom meer oppervlakte te hebben, uit meer vertrekken bestaan. Met grooter zekerheid kan men een verbetering van toestanden afleiden uit de volgende tabel, die aanwijst hoe talrijk de gezinnen waren in woningen met verschillende aantallen vertrekken. (Als vertrekken gelden weder de „heizbare”, dat is van vaste kachels voorziene kamers).

	1	2	3
Berlijn in 1861	4.3	5.1	5.2
" 1900	3.41	4.25	4.25
Dresden " 1880	3.6	4.4	4.5
" 1900	3.54	4.43	4.41
Frankfort a. M. " 1871	3.61	4.85	5.51
" 1900	2.98	4.11	4.92
Hamburg " 1875	3.8	4.6	5.1
" 1900	3.55	4.34	4.52
Keulen " 1885	2.62	3.96	4.27
" 1900	2.13	3.76	4.40

Sterk is de vooruitgang niet, maar hij bestaat toch, behalve, wat de driekamerswoningen betreft, te Keulen.

Maar hoe ging het met de huurprijzen? Die zijn natuurlijk gestegen. Als 200 menschen willen wonen op dezelfde uitgestrektheid gronds, die vroeger door 100 werd bewoond, kan stijging der huurprijzen niet uitblijven. Men wachte zich evenwel voor de fout van hier alles te willen verklaren uit deze ééne oorzaak. Ten eerste zijn vele bouwmaterialen duurder geworden; ten tweede zijn de arbeidsloonen gestegen: een metselaar verdiende te Berlijn omstreeks 1850 niet meer dan 2 à 2½ mark per dag; in de laatste tien jaren 4—6 mark. Ten derde moet een woning thans aan hogere eischen dan vroeger voldoen, en men bouwt solieder. Om maar een enkel voorbeeld te noemen: in 1816 waren nog meer dan twee derden van alle gebouwen in Pruissen met stroo, riet of hout gedekt; in 1893 gold dit slechts van 22 percent der gebouwen. De stijging der huurprijzen moge echter gemakkelijk te verklaren zijn, niemand zal kunnen tegenspreken, dat zij de kosten van het leven verhoogt. Belangrijk is derhalve de vraag, of deze verhooging die der inkomsten te boven gaat. Hebben de arbeiders meer verloren door het stijgen der woninghuren dan gewonnen door het stijgen hunner loonen, of is de toestand andersom?

Pohle roert dit gewichtig vraagstuk aan, doch hij kan daarover niet al het gewenschte licht verspreiden. Uit zijne mededeelingen blijkt, dat te Breslau een éénkamerwoning dooreengenomen jaarlijks kostte: in 1885 141 mark, in 1900 152; een tweekamerswoning: in 1885 249 mark, in 1900 251; een driekamerswoning: in 1885 513 mark, in 1900 523 mark. In

Oud-Leipzig kostte in 1885 een éénkamerwoning „mit Zubehör“ gemiddeld 192.18 mark, in 1900 243.15; een tweekamerswoning; in 1885 323.18, in 1900 359.64; een driekamerswoning: in 1885 462.81, in 1900 500.82 mark. Men ziet daaruit, dat de stijging der huurprijzen niet overal even sterk geweest is. Omtrent Berlijn doet Pohle geene opgaven; maar in het hoogst lezenswaardig artikel over „Wohnungsstatistik“ van Dr. H. Lindermann, voorkomende in de *Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage*, in 1901 uitgegeven door het Verein für Socialpolitik (Band I, bl. 263—384) vindt men omtrent deze stad een tabel, die in de jaren 1880 tot 1890 een huurprijsverhooging aanwijst: voor de éénkamerwoningen van 191 tot 229, voor de tweekamerswoningen van 324 tot 379, voor de driekamerswoningen van 579 tot 641 mark. Dezelfde tabel leert ons, dat van 1885 tot 1895 te Hamburg de éénkamerswoningen in huurprijs gestegen zijn van 192 tot 216, daarentegen de tweekamerswoningen, na in 1890 van 299 tot 323 te zijn verhoogd, in 1895 op het vroegere cijfer zijn teruggekomen, terwijl de driekamerswoningen, na in 1890 mede te zijn gestegen, in 1895 belangrijk minder kostten dan in 1885; toen 468, nu 417 mark.

Men zou echter deze cijfers nauwkeurig willen vergelijken met de rijzing der loonen in dezelfde jaren, en daartoe worden wij noch door Pohle, noch door Lindermann in de gelegenheid gesteld. De opgaven dezer schrijvers wekken wel het vermoeden, dat de rijzing der loonen die der huurprijzen heeft overtroffen, maar verschaffen dienaangaande geen zekerheid.

Van zelf richten deze beschouwingen de aandacht op het verband tusschen het woningvraagstuk en den algemeenen welvaartstoestand der arbeidersbevolking. Op dit verband wordt door Pohle bijzondere nadruk gelegd. Hij doet dit aan het slot van zijn „Referat“, en andermaal in hetgeen hij thans daaraan heeft toegevoegd. Men beooge toch, hierop komen zijne beschouwingen neder, geen onderling tegenstrijdige zaken. Verlangt men betere woningen, woningen die meer aan hygiënische eischen voldoen, dan moet men niet tevens goedkoopere woningen verlangen, want die twee kunnen niet samengaan. Het is de taak der wetenschap dat aan te toonen, al loopt zij daardoor gevaar velen, wien het juist om de verlaging der huurprijzen

te doen is, te ontstemmen. De ware weg tot verbetering is derhalve die, welke tot stijging der inkomsten voert. „Das Wichtigere ist die Hebung des Einkommens der unteren Klassen, wie sie vor allem der technische Fortschritt gebracht hat; sie ist wichtiger als die Verbilligung der Ausgaben.“

Ongeveer dezelfde gedachte spreekt Andreas Voigt uit in het boek, dat ons straks langer zal bezig houden. „Waarom wordt naast de woningquaestie ook niet van een voedings- of een kleedingsquaestie gesproken, nu toch in de arbeidersgezinnen de uitgaven voor voeding en kleeding belangrijk grooter plegen te zijn dan voor woning? Omdat wij in het algemeen de prijzen van voeding en kleeding als onveranderlijk vast staand of ten minste als slechts binnen zeer enge grenzen afwisselend beschouwen, terwijl daarentegen door sommige ijverars de woningprijzen voor zeer belangrijke vermindering vatbaar worden verklaard. Eerst daardoor ontstaat de „quaestie“. Wij moeten er ons nochtans aan gewennen, de woningprijzen in de steden als in niet veel hoogerem graad veranderlijk te achten dan de prijzen van voedingsmiddelen en kleeding; de woningquaestie verliest dan hare bijzondere plaats — ihre Sonderstellung — hetgeen haar slechts tot voordeel strekken kan. Zij houdt op een specifiek vraagstuk voor ons te zijn, zij wordt eenvoudig een probleem onder de andere, die verhooging van het welvaartspeil der lagere klassen tot voorwerp hebben.“

Men is met het gebruik der uitdrukking „woningnood“ zeer mild. „Toen bijvoorbeeld Pater Dalmatius op het Frankforter woningcongres gewag maakte van een gezin, bestaande uit vader, zoon, twee volwassen dochters met hare natuurlijke kinderen, die te zamen gehuisvest waren in een vertrek met twee slaapsteden, toen vermeldde hij toch inderdaad geen geval van woningnood, maar een typisch geval van zedelijk bederf, — „moralischer Verkommenheit“. Dit gezin had zeker, met eenigen goeden wil, zóóveel kunnen verdienen, dat het over twee vertrekken en vier bedden kon beschikken. Zulk een verhaal, als het wordt voorgedragen, maakt op den hoorder veel indruk. Maar zoodra de Pater het door hem gesprokene nader overweegt, zal hij zelf wel bespeuren dat hij te kort doet aan zijn plichten als zielverzorger door zulke gevallen voor te stellen als woningnood en daarmee te verontschuldigen.

„Mocht het gelukken, de huurprijzen der eenvoudigste woningen, zonder ze in hoedanigheid noemenswaardig te verminderen, op de helft te doen dalen, dan zou men in de goedkoopste en slechtste woningen weder dezelfde ellende aantreffen, die men er thans vindt, en dit zou evenzeer het geval zijn in steden waar het peil der huurwaarden hoog, als in die waar het laag is. Daarmede wordt natuurlijk niet gezegd, dat het overtollig is pogingen aan te wenden om de woningen, binnen de gegeven grenzen, te verbeteren en goedkooper te maken; men verbeelde zich echer niet, zodoende den woningnood te bezweren. Solange es überhaupt Not gibt, wird es auch Wohnungsnot geben.“¹⁾

Men zal Prof. Pohle wel geen meeningen toedichten, die hij verwerpt, wanneer men deze volzinnen uit het boek van zijn Frankforter ambtgenoot de uitwerking noemt van hetgeen hij zelf eenige maanden vóór de verschijning van dat boek in zijn „Referat“ had gezegd. Er worden hier echter twee gedachten uitgesproken, die niet onverbrekelijk met elkander samenhangen, en waarvan de eene zonder twijfel door ieder wordt beaamd. Wie zal niet toestemmen, dat de woningquaestie een onderdeel is van de sociale quaestie in het algemeen; dat hare oplossing er slechts bij winnen kan, wanneer dit scherp in het oog wordt gehouden? En als de schrijver, over het geval van Pater Dalmatius sprekende, ons voorhoudt om toch geen woningnood te noemen, wat niets anders is dan een voorbeeld van zedelijk bederf, dan zal hij insgelijks op nagenoeg algemeene instemming kunnen rekenen. Maar tegenspraak wacht hem, waar hij het een illusie noemt, dat men de woningen en goedkooper, en beter zal kunnen maken. Ook hier te lande wordt dit op verre na niet door allen aldus beschouwd. Het loont de moeite, bij dit punt eenige oogenblikken stil te staan; de richting, die de woningpolitiek moet aannemen wordt voor een groot deel bepaald door het te geven antwoord op de vraag, of Voigt en Pohle hierin juist hebben geoordeeld.

Men zou dit laatste kunnen tegenspreken met de bewering dat de woninghuren veelal hooger zijn dan noodig is om het bouwen en verhuren van woningen tot een behoorlijke kapitaalbelegging te maken. Het is mij echter niet duidelijk, op welke

¹⁾ Kleinhaus und Mietkaserne, bl. 243, 245.

gronden die bewering steunen zou. Mijne persoonlijke waarnemingen beperken zich tot een paar groote steden van ons land, en van deze is het stellig niet waar, dat het bouwen en verhuren van deugdelijke woningen er een overmatige rente verschaft, ten minste, wanneer in aanmerking wordt genomen wat onderhoud en beheer kosten en wat door het ledig staan van woningen verloren gaat. Is de toestand anders ten platten laude, in de kleine steden? Wie het meent, toone het aan; hij zal daarmede niet alleen een goed werk doen, maar het hart van velen, die zich met de woningquaestie bezig houden, verblijden. Wat mij tot dusver van plannen tot verbetering der volkshuisvesting onder de oogen is gekomen, wijst veeleer hierop, dat het overal zeer moeilijk wordt geacht voor goede woningen huurprijzen te bedingen, die zelfs een matige netto-rente geven. De oplossing der woningquaestie zou weinig moeite kosten, indien de bewering, aan welker juistheid ik mij veroorloof te twifelen, gegrond ware, want men zou dan niets anders te doen hebben, dan openbaarheid te geven aan dat feit in de kringen der kapitalisten, die soliede belegging zoeken voor hun vermogen. Van dezulken zijn er velen in onze dagen, men denke slechts aan de banken van levensverzekering. Worden zij misschien afgeschrikt door de kosten en moeilijkheden aan het handhaven van de rechten der verhuurders tegenover wanbetalers verbonden? Welnu, dan wijzige men op dit punt de wetgeving.

Maar zijn de huurprijzen niet voor verlaging vatbaar door de werkzaamheid der gemeentebesturen, der liefdadige vereenigingen in het belang der volkshuisvesting? Op kleine plaatsen met weinig aangroeiende bevolking kan dat zeker wel geschieden, doch waar de bevolking snel vooruitgaat, de woningbehoefte dus met ieder jaar belangrijk toeneemt, stelt dit geldelijke eischen waarvoor de gemeentebesturen zeer zeker zouden terugdeinzen. En nu lette men wel op het volgende, dat bij de behandeling van dit onderwerp soms vergeten wordt. Wanneer behoefte bestaat aan een zekere hoeveelheid van een artikel, draagt het tot de algemeene prijsverlaging van dat artikel niets bij, wanneer een deel der behoeften uit menschlievendheid bevredigd wordt tot een prijs beneden de marktwaarde. Op grond van de bekende waarheid volgens welke vermeerdering van aanbod den prijs ver-

laagt, twijfelen sommigen aan de juistheid dezer opmerking: ten onrechte evenwel, want de bedoelde waarheid vindt hier geen toepassing; er is in zulke gevallen in het geheel geen vermeerdering van aanbod: juist zooveel als langs philanthropischen weg geleverd wordt, levert de particuliere nijverheid minder, en diensgevolge blijft de marktwaarde onaangetast. In Ricardo's Principles staat in het hoofdstuk over de pachten het een en ander, waarvan, naar ik vermoed, de lezing tot opklaring der begrippen aangaande dit punt dienstig kan zijn; ik bedoel vooral de plaats, waar hij spreekt over arbeid in gevangenissen en gestichten en aantoot, dat daardoor de marktprijzen der goederen niet duurzaam verlaagd worden. Wil een gemeente met aangroeiende bevolking de huurprijzen kunstmatig drukken, zoo kan zij niet volstaan met tot verlaagde huren een beperkt getal woningen aan te bieden; zij moet ten allerminste zooveel nieuwe woningen aanbieden als er gevraagd worden, anders verschaft zij slechts voordeelen aan enkelen zonder haar oogmerk te bereiken.

In het onlangs verschenen verslag eener woningvereniging, die veel goeds heeft tot stand gebracht, las ik deze uitspraak: „Indien eenige zaak op de volkshuisvesting betrekking hebbende voor het Bestuur na een tienjarige ondervinding vaststaat, dan is het deze, dat het bedrijf van verhuren van goedkope woningen uit winstbejag zooveel mogelijk moet worden voorkomen.” Hebben de stellers van dit stuk zich ten volle rekenschap gegeven van hetgeen zij schreven? De bevolking van Nederland neemt jaarlijks met ruim 70.000 zielen toe (van 1902 tot 1903 was het accres 83799). Uit dien hoofde wordt dus jaarlijks een nieuwe woningruimte gevorderd voor ten minste 14000 gezinnen. Hoeveel daarvan zal benoodigd zijn voor de arbeidersklasse? Twee derden? Dan worden jaarlijks 9400 nieuwe arbeiderswoningen vereischt. Vermenigvuldig nu dat cijfer met de bouwkosten en zie eens tot hoeveel millioenen gij reeds komt in een luttel getal jaren! Moet dat alles gevonden worden door philanthropische middelen? Indien het Bestuur in plaats van „voorkomen” geschreven had „aangemoedigd”, zou het, naar ik meen, meer blijk hebben gegeven van nadenken. Het bouwen uit winstbejag tegen te gaan, zou zijn: een woningnood te scheppen, waarvan geen voorbeeld bestaat.

Maar als dit zoo is, hoe zal men dan ontkomen aan de noodzakelijkheid van de slotsom, waartoe Pohle en Voigt ons willen brengen, te aanvaarden? Zij moge niet strooken met onze wenschen, een nuchtere beschouwing der werkelijkheid laat mijns inziens geen andere slotsom toe. Stellen wij aan den woningbouw hoogere eischen dan vroeger noodig werden gekeurd, dan zal het onvermijdelijk gevolg daarvan zijn, dat de huurprijzen stijgen. De eigenschappen van goed en goedkoop zijn op het gebied der volkshuisvesting, in het algemeen gesproken, even moeilijk vereenigbaar als op elk ander gebied, en het leidt tot geen practisch resultaat daarvoor de oogen te sluiten. Het brengt integendeel tot een juistere opvatting van hetgeen op woninggebied beoogd moet worden, zich daarvan klaar bewust te zijn.

Beoogd moet worden de arbeidersbevolking van lieverlede op te leiden tot hoogere waardeering van de voordeelen, die een goede woning verschaffen kan. Wie nadenkt begrijpt terstond dat dit niet op eens kan geschieden; dat ook niet opeens de invloed van een verbeterde woning zich openbaren kan in verhoogde arbeidskracht en arbeidslust; in verheffing van dien levensstandaard, van welks peil voor de economische toestanden zoo veel afhangt. Er moet een tijd van overgang worden door-gemaakt, en dat de besturen ~~van Rijk~~ en gemeente daarbij de behulpzame hand leenen is niet meer dan hun plicht, want door verregaand verzuim hebben zij den staat van zaken laten geboren worden, dien wij eerst nu in al zijne afschuwelijkheid leeren kennen. Stellig gaat het niet aan, bijvoorbeeld, menschen uit gebrekkige woningen te verdrijven en hun slechts tot veel hoogere huren woningruimte, zij het ook betere, aan te bieden. Maar welke maatregelen ook genomen worden om den tijd van overgang dragelijk te maken, het einddoel verlieze men daarbij nimmer uit het oog, en dat kan, naar mijne opvatting, geen ander zijn dan het zooeven aangeduide.

Middelerwijl blijft het een zeer belangrijke vraag, hoe met de minste kosten goede woningen te stichten, en om dat te beoordeelen moet men natuurlijk eerst weten wat al of niet goede woningen zijn. Daarover inzonderheid handelt het boek van Andreas Voigt, waaruit reeds het een en ander werd medegedeeld, en waarmede wij ons in het volgend artikel verder zullen bezig houden.

N. G. PIERSON.