

HET ONTWERP-WONINGWET.

II.

In het tweede gedeelte van het ontwerp, dat in hoofdzaak op de bevordering van nieuwbouw, ook in oude stadsgedeelten, betrekking heeft, worden geregeld: Onteigening (§ 6) Uitbreiding van kommen (§ 7) Geldelijke steun van gemeentewege (§ 8) idem van Rijkswege (§ 9).

Het maken van bepalingen omtrent onteigening in het belang der volkshuisvesting brengt, afgezien van den inhoud der bepalingen, een eigenaardige moeilijkheid mee.

Dient men, gelijk Mr. S. van Houten als kamerlid deed, een afzonderlijke wet in, dan rijst van sommige zijden het bezwaar, dat de grondwet dit verbiedt, wijl zij een algemeene wet voorschrijft; komt men daarentegen met een partieele wijziging der onteigeningswet, dan komen moeilijkheden van hen, die algeheele herziening noodig achten en vreezen, dat deze door een partieele herziening van de baan zal geschoven worden.

De tegenwoordige regeering heeft zich tegen beide bezwaren gevrijwaard. Door voor te stellen, om in een artikel der woningwet een nieuwen titel aan de Onteigeningswet toe te voegen, wordt het grondwettig bezwaar afgesneden, terwijl zij, die tegen partieele herziening zijn van wat algeheele herziening behoeft, kunnen worden ontwapend, door er op te wijzen, dat men toch in een wet op de volkshuisvesting, een punt regelende, dat daarin thuis behoort, bezwaarlijk herziening van artikelen kan opnemen, die met de volkshuisvesting niets te maken hebben.

De titel, dien de ontwerper der wet aan de onteigeningswet wil toevoegen, heeft betrekking zoowel op onteigening van onbebouwde terreinen rond de kommen als op die van gebouwen en erven in de kom. Onteigening in 't belang der volkshuisvesting toch kan plaats hebben:

1^o ter ontruiming van oppervlakten, waarop door den onderlingen samenhang der gebouwen afdoende verbetering der woningen langs anderen weg moeilijk te verkrijgen is, 2^o ter verwijdering van woningen, die zelve door hare ligging niet te verbeteren zijn, 3^o ter verwijdering van woningen, die verbetering van andere nabijgelegen woningen beletten, 4^o ten einde de beschikking te krijgen over ongebouwde of gebouwde eigendommen, om te kunnen uitvoeren òf een bouwplan in 't belang der volkshuisvesting òf een plan tot uitbreiding van de kom als geregeld is in § 7, betreffende de uitbreiding van kommen.

De onteigening, sub 1 bedoeld, was reeds nu mogelijk, en is ook voorgekomen, die sub 2—4 kon naar 't oordeel van de meeste deskundigen tot nu toe niet.

Naast verruiming van de gevallen, waarin onteigend kan worden, is echter ook in 't belang der volkshuisvesting in hooge mate noodig, dat de onteigening vergemakkelijkt wordt. Het ontwerp bevat daartoe verschillende afwijkingen van de regels, die bij gewone onteigening gelden. De twee voornaamste zijn, 1^o dat in plaats van de wet, die het algemeen nut van het werk uitspreekt, een gemeenteraadsbesluit treedt, goedgekeurd door de kroon; 2^o dat voor de berekening der schadeloosstelling regelen worden gesteld, die gunstiger zijn voor de onteigende partij dan de algemeene geldende bepalingen der bestaande wet of althans, die het den rechter onmogelijk maken, de bepalingen der wet zoozeer in het voordeel van den onteigende uit te leggen, als thans in de praktijk algemeen geschiedt.

Naast deze twee hoofdpunten staan kleinere afwijkingen b. v., dat de onteigenaar niet altijd behoeft te beproeven de goederen door minnelijke schikking te verkrijgen; dat iedere partij in het onteigeningsproces zijn eigen gerechtskosten draagt, behalve als de onteigende terstond na de dagvaardiging genoegzaam neemt met het gedane aanbod; en eindelijk afwijkende bepalingen omtrent de vergoeding aan huurders van onteigende perceelen te geven. De eerste van deze drie afwijkingen van het gemeene onteigeningsrecht is van belang, wijl de onderhandelingen over minnelijke schikking oponthoud geven en wijl de onteigenaar van perceelen bij schikking (d. i. gewone koop) gekregen, daarvan soms veel last heeft. Op die perceelen blijven toch alle zakelijke rechten, soms ook onbekende, rusten en de ont-

eigenaar moet die alsnog afkopen, hetgeen hem veel kan kosten, omdat daarvoor onteigening niet kan worden toegepast.

Tegenover al die voorschriften, die onteigening voor de volkshuisvesting gemakkelijker maken dan gewone onteigening, staat ook een beperking. Kan onteigening in gewone gevallen d. i. , als de wetgever er in gemoeid wordt, behalve ten name van alle publiekrechtelijke lichamen ook ten name van bijzondere personen of vereenigingen plaats vinden, onteigening voor de volkshuisvesting krachtens raadsbesluit mag slechts geschieden ten name van de gemeente en ten name van vereenigingen of maatschappijen tot verbetering der volkshuisvesting, wier statuten en reglementen door de kroon zijn goedgekeurd.

Tot zoover de strekking van den nieuwen titel. Ook van dit deel der wet kan men m. i. in het algemeen slechts wenschen, dat het spoedig in 't staatsblad kome.

Dat het onhoudbaar is, dat, terwijl in de binnenstad de bevolking zich ophoopt, rondom de stad terreinen niet te verkrijgen zijn òf niet dan tegen hooge prijzen, wijl de eigenaars ze liever onbebouwd laten, om zonder iets er voor te doen, te zijner tijd, als de behoefte aan bouwgrond ten top is gestegen, een groote winst te maken, is al zoo vaak uiteengezet, dat ik er niet veel van behoef te zeggen. Bescheiden speculatiën in handelsartikelen mogen haar nut hebben, bouwgrond rondom de steden is een te zeldzaam en tevens te onontbeerlijk artikel dan dat hier de gemeenschap zou kunnen toelaten, dat de belangen van de eenling meebrengen, om de massa voor een belangrijken tijd van het gebruik te berooven. De winzucht of de gril van een enkelen bezitter mag ook geen aanleiding zijn, dat een gemeente tot het nageslacht toe met een onstelselmatig gebouwde wijk zit opgescheept.

Hetzelfde geldt binnen de kommen. Als eenige particuliere woningen in een centrum, waar de grond veel waard is, onverbeterbaar zijn, zoolang ééne of meer woningen in den weg staan — en hoe vaak niet verhindert een woning aan de straat staande, de verbetering van het geheele slop, dat er achter ligt — dan mogen ze niet onverbeterbaar blijven, wijl de eigenaar van zulk een huis om een gril, of om, als de nood nog hooger stijgt, zijn eischen te kunnen verhoogen, verkoop

tegen een billijken prijs weigert. Het belang van den eigenaar der achterstaande woningen moge er direct het meest mee gemoeid zijn, ook het algemeen belang, hetwelk vordert, dat geen terrein, dat voor woningen geschikt is, onbewoond blijve, is er bij betrokken.

Pleit een en ander voor de uitbreiding van de bevoegdheid tot onteigening, dat vereenvoudiging der procedure noodig is, wordt mede algemeen erkend. Niet slechts kost de gewone onteigening veel tijd, moeite en uitgaven, die allicht menige gemeente of vereeniging zouden afschrikken, zij zoude ook, indien van de ruimere bevoegdheid naar verwachting gebruik werd gemaakt, voor het parlement te veel werk geven.

Wellicht zal door enkelen het bezwaar worden gemaakt, dat, nu deze soort onteigening voor den onteigenaar door verschillende bepalingen, voornamelijk die betreffende de schadevergoeding, minder kostbaar wordt, eigenlijk nog meer reden bestaat om, door telkens een wet te eischen, de grootst mogelijke zekerheid te geven tegen onnoodige onteigeningen, dan bij de gewone onteigening, die voor de onteigende partij veelal een buitenkansje is. Hierin is eenige waarheid, doch er staat tegenover, dat deze onteigening niet kan plaats hebben ten name van particulieren of van gewone maatschappijen, zoodat voor onteigening om er voordeel bij te behalen, weinig gevaar is, terwijl ook niet vergeten moet worden, dat elk raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring van de Regeering behoeft en deze voor goedkeuring van onteigeningsbesluiten, waarvan maar eenigzins blijkt, dat ze zonder goede redenen genomen zijn, verantwoordelijk is tegenover de Kamers.

Toe te juichen acht ik het daarom, dat niet gevolgd is, het advies, meermalen gegeven, om raadsbesluiten tot onteigening slechts aan de goedkeuring van Ged. Staten te onderwerpen.

De waarborgen, thans tegen ongerechtvaardigde onteigening gegeven, schijnen mij de minste, die toelaatbaar zijn; zelfs zoude ik de vraag willen stellen, of niet van de algemeene voorwaarden voor het goedkeuren van statuten en reglementen van vereenigingen en maatschappijen tot bevordering der volkshuisvesting, ter wier name onteigend zal kunnen worden, welke algemeene voorwaarden volgens het ontwerp bij Algemeenen maatregel zullen worden vastgesteld, de voornaamste

in de wet behoorden te worden opgenomen. Deze voorwaarden toch zijn van niet gering belang als waarborg tegen misbruik van het onteigeningsrecht.

Ten aanzien van het tweede belangrijke punt tot vergemakkelijking van het onteigenen voor de volkshuisvesting, t. w. de regeling der schadeloosstelling, kan ik minder ingenomenheid betuigen.

Bij het bepalen van het bedrag der schadeloosstelling bij onteigening kan men twee theoriën aannemen.

In de eerste plaats kan men aldus redeneeren. De onteigening is noodig, omdat het publiek belang eischt, dat aan de zaak op een andere wijze eene bestemming wordt gegeven, dan de eigenaar nu doet. Eenerzijds moet het niet van den eigenaar afhangen of die bestemming aan die zaak kan worden gegeven, doch anderzijds is er ook geen reden, om van den eigenaar een vermogensoffer te vergen, dat andere leden der gemeenschap niet brengen; hij moet dus volledig schadeloosgesteld worden.

Hem moet dus niet slechts vergoed worden de waarde, die het goed voor iedereen heeft, doch ook de verhuiskosten, de kosten van inrichting van het nieuwe gebouw en de bijzondere waarde, die het onteigende terrein, tengevolge van toevallige omstandigheden juist voor dezen eigenaar op deze plaats heeft. Alleen wanneer dat alles vergoed wordt, brengt de onteigende geen vermogensoffer, ter wille van het werk van publiek belang. Slechts zijn pogingen om winst te behalen ten koste der gemeenschap, worden door de onteigening verijdelen.

Op deze wijze is het begrip schadeloosstelling bij de onteigening tot nu toe door onze rechterlijke macht opgevat; ook Mr. Drucker verdedigt deze ruime opvatting in het Rechtsgeleerd Magazijn deel V blz. 185 vlgg.

Daartegenover staat het stelsel, dat slechts de marktwarde van het te onteigenen goed en niet meer vergoed behoeft te worden. Men gaat dan van het volgende beginsel uit: Het publiek belang vordert, dat zekere zaak in eigendom komt van de overheid of een ander, die het in 't publiek belang gebruiken moet. Wil de eigenaar het niet verkoopen tegen de marktwarde, dan dwingt de wet hem tot dien verkoop, de wet

vervangt den consensus van den verkooper. Indien de onteigene-
nende partij bij dien koop de waarde betaalt, die het goed in
de schatting van het algemeen heeft, is aan het eigendomsrecht
niet te kort gedaan.

Het ontwerp nu kiest de laatste theorie. Ik zeg dit niet,
omdat bepaald wordt, dat van een onbewoonbaar verklaarde
woning slechts wordt vergoed de waarde van den grond en die
van de afbraak, of is het gebouw nog tot eenig ander doel-
einde bruikbaar, de waarde als zoodanig, en van een woning,
waarvan verbetering is gelast, slechts de waarde der woning na
aftrek der kosten van de bevolen herstellingen. Volgens geen
der beide genoemde theoriën komt den eigenaar m. i. meer toe.

Dat de marktwaarde dier woningen niet grooter is dan dat
bedrag, is duidelijk, doch ook het vermogensoffer van den
eigenaar is niet grooter, vermits iemand wat zijn vermogen in
fraudem legis hooger is, dan het behoort te zijn, niet mede
kan rekenen. Wie tien onbewoonbaar verklaarde woningen rijk
is, die hem, tot zij ontruimd worden, f 700 rente geven, moge
meenen, dat hij pl. m. f 15000 rijk is, en dat hem dat bedrag
behoort te worden vergoed, als de woningen onteigend worden,
het komt mij voor, dat de rechterlijke macht, al wil zij volledige
schadeloosstelling en niet slechts de marktwaarde geven, toch
zeker den eisch van dien eigenaar niet zal inwilligen.

Dat de ontwerper de marktwaarde-theorie aanhangt, blijkt
echter uit het voorschrift, dat alleen de werkelijke waarde
wordt vergoed en, dat bij de bepaling dier werkelijke waarde
niet gelet wordt op verhuiskosten, kosten voor inrichting van
een nieuw gebouw of overdrachtskosten bij aankoop van zoo-
danig gebouw noch op renteverlies.

Het blijkt verder ook uit de bepaling omtrent de schadeloos-
stelling voor ongebouwde eigendommen, die luidt als volgt:

„Van ongebouwde eigendommen wordt vergoed de som, die zij
in het tijdperk, beginnende achttien en eindigende zes maanden
vóór den dag, waarop het voorstel tot het raadsbesluit betref-
fende de onteigening werd ingediend, bij volledige verkoop
hadden kunnen opbrengen.”

Deze formule is gekozen met de bedoeling de marktwaarde
te vergoeden, doch zóo, dat 1^o niet de voorgenomen onteige-
ning zelve oorzaak is van overdreven schattingen, 2^o niet de

verkoopwaarde van een deel, misschien een zeer klein deel, der te onteigenen oppervlakte tot maatstaf van die van het geheel wordt genomen.

De keuze, door de regeering tusschen de twee systemen van schadeloosstelling gedaan, kan ik niet toejuichen. Van de twee beginselen: vergoeden van de schade, die iemand in zijn vermogen lijdt, en uitbetalen van den marktprijs van het goed schijnt mij het eerste veel juister en billijker.

Dat de onteigening een gedwongen verkoop zou zijn, waarbij de onteigeningswet de toestemming van den verkoper vervangt, is door Mr. Levy aan de hand van Laband op kostelijke wijze belachelijk gemaakt. „De onteigening, zoo betoogde Mr. Levy verder, en m. i. terecht, is eene daad van Staatshoogheid, die het civiel-rechterlijk gevolg heeft, dat de Staat de schade, die hij iemand aandoet moet vergoeden“. Is die schade grooter dan de marktprijs van het goed, er is geen enkele reden om dan niet volledig schadeloos te stellen.

In alle nieuwere wetgevingen is dan ook meer en meer gestuurd in de richting van vergoeden van het vermogensnadeel van den onteigende en voor een stap terug ten onzent zie ik geen andere dan de, niet zeer afdoende, reden, dat men de onteigening voor de volkshuisvesting zoo goedkoop mogelijk wil maken.

Het is trouweus de vraag of het beginsel, dat mij juister toeschijnt, door elkaar genomen duurder zal uitkomen. Ik zeide reeds, dat m. i. de bepalingen van het ontwerp omtrent de vergoeding voor onbewoonbaar verklaarde woningen en voor die, waarvan verbetering bevolen is, in dat stelsel even goed passen, als in dat der regeering, omdat iemand het gekapitaliseerde bedrag der inkomsten, die hij in strijd met de wet geniet, redelijkerwijs niet tot zijn vermogen kan rekenen. Als echter verhuiskosten, kosten van inrichting van het nieuwe gebouw en andere persoonlijke schade wél vergoed worden, zal de onteigeningsprijs van perceelen in de kom toch zeker wel stijgen.

Doch gaan wij de gevolgen van het stelsel bij de onteigening van gronden, rondom de kom gelegen, eens na. Stelt de wet hier geen bepalingen omtrent hetgeen men al of niet tot zijn vermogen mag rekenen, dan zal de vergoeding van de vermogensschade ook hier soms hooger zijn, dan de vergoeding

van de marktwaarde. Doch, gelijk de wet dat deel van het vermogen van den huisjesmelker, dat hij feitelijk slechts heeft doordat hij inkomsten trekt, die uit moreel oogpunt niet te verdedigen zijn, kan stempelen tot wettelijk niet erkend vermogen, dat niet vergoed behoeft te worden, zoo kan zij ook doen ten aanzien van een deel van het vermogen van den speculant in bouwterrein.

Het speculeeren in bouwgrond, al wordt het tot nu voor een minder onfatsoenlijk bedrijf aangezien dan het „melken“ van zeer slechte huisjes, is uit het oogpunt van het algemeen belang vrij algemeen veroordeeld. Er zou dus niets vreemds zijn in bepalingen, die dit soort van spel, evenals reeds ten aanzien van hasardspel en weddenschap is geschied, buiten de wet stelden en indirect belemmerden, door den speler gevaar te laten loopen, dat hij zijn winst niet realiseeren kan.

Door tot den speculant in grond te zeggen: Weet wel, dat de overheid, uw grond onteigenende, de hoogere waarde, waarop gij speculeert, al is zij werkelijk ontstaan, niet zal erkennen, behandelt men hem evenals den dobbelaar tot wien gezegd wordt: als gij den staat inroept om uw medespeler tot betalen van zijn speelschuld te dwingen, zult gij worden afge-
wezen. Wie dan toch in onroerend goed speculeeren wil, hetzij door grond te koopen om hem duurder te verkoopen, hetzij door den grond, dien hij bezit, met hoop op winst ¹⁾ voor andere doeleinden te blijven gebruiken, als hij door omstandigheden tot bouwgrond bestemd is, kan de winst, die hij op een gegeven oogenblik meent gemaakt te hebben (en wordt er niet onteigend, wellicht ook realiseeren zal) niet tot zijn vermogen rekenen en heeft daarvoor dus geen recht op schadeloosstelling.

Wijl een rechtstreeksch verbod om te speculeeren in bouwgrond niet kan gegeven worden, moet de bepaling omtrent de schadeloosstelling bij onteigening wel tegelijk als het verbod en de consequentie van het verbod fungeeren.

¹⁾ Ik voeg er de woorden bij: «met hoop op winst», omdat m. i. niet te veroordeelen is, wie een buitengoed in of grenzende aan de kom, als buiten blijft gebruiken, omdat hij daarin zijn genoegen vindt; zoo iemand zal zich echter ook wel niet beklagen als hem zijn terrein bij onteigening, als buitengoed, niet als bouwterrein wordt vergoed.

In de werkelijkheid zal ten gevolge van de zoodanige bepaling, de waarde van eenig terrein niet stijgen doordat de uitbreiding eener stad dat terrein nadert, althans niet in de oogen van hen, die, rekening houdende met het gevaar, dat zij toegepast zullen worden, eerbied toonen voor de bepalingen der wet.

Ik hoop, dat ik mijne bedoeling duidelijk heb gemaakt; „der langen Reden kurze Sinn“ is dat, vooropgesteld, dat uit 't oogpunt van het algemeen belang speculeeren in bouwgrond even afkeuringswaardig is als verhuring van krotten, een stelsel van berekenen der schadevergoeding als b.v. het ontwerp-van Houten behelst, m. i. zeer goed past bij het beginsel, dat den onteigende de schade in zijn vermogen volkomen vergoed moet worden.

Ik noem opzettelijk het ontwerp-van Houten, omdat dit rekening houdt met den overgangstoestand. Wie grond op speculatie kocht ten tijde, dat het speculeeren door de wet nog niet als een ongewenscht bedrijf werd belemmerd of verboden, heeft m. i. recht op vergoeding van de waarde van den grond op 't oogenblik, dat de wet, die 't speculeeren wel verbiedt, in werking treedt.

Het ontwerp-van Houten, dat als regel voor de toekomst de waarde van terreinen bij onteigening op het 40 voud van de belastbare opbrengst bepaalt, doch iedereen in de gelegenheid stelt, om binnen zekeren tijd na 't in werking treden der wet, op te geven, hoeveel hij zijn terrein meer waard acht, (met een noodig, doch geenzins oubillijk tegenwicht tegen te hooge opgaven ¹⁾), voorziet in dit bezwaar.

Ik laat nu voor 't oogenblik daar, of de belastbare opbrengst een goede basis is, en of de coëfficiënt veertig niet te hoog is; in beginsel acht ik het systeem te verkiezen boven dat der regeering.

Het gefingeerde raadslid te Amsterdam, dat Mr. v. Nierop sprekende invoert ²⁾, zou dit systeem revolutionair noemen. Indien

¹⁾ Volgens het voorstel v. Houten zou er van hetgeen een terrein volgens de verklaring van den eigenaar meer waard was dan 40 maal de belastbare opbrengst, een suppletoire grondbelasting van twee per mille ten behoeve der gemeente geheven worden.

²⁾ Zie praeadvieszen Ver. v. Staath. en Statist. 1898.

slechts een billijke overgangsbepaling daarbij wordt ingevoerd, schijnt mij het stelsel echter minder revolutionair dan dat van de vergoeding der marktwaarde.

Of is het revolutie, om het door arbeid en vlijt bijeengebracht vermogen geheel schadeloos te stellen, wanneer er een greep in gedaan wordt in 't publiek belang, doch daartegenover, na voorafgaande waarschuwing, niet langer waardevermeerderingen van een vermogen te erkennen, die het gevolg zijn van stil zitten en anderen dwingen tot stil zitten, waar het algemeen belang vordert, dat gehandeld wordt, van kausspel met een goed, dat zoo zeldzaam en kostbaar is als terrein rond steden, die zich uitbreiden?

Is het niet veeleer revolutionair, om den man, die door arbeid en inspanning heeft verkregen, dat een perceel voor hem veel grootere baten afwerpt, dan het voor het publiek, dat de marktwaarde bepaalt, kan doen, met de marktwaarde af te schepu, terwijl men hun, die à la barde van het algemeen belang de marktwaarde van hun goed trachten te verhoogen, door het tijden lang aan zijn bestemming te onttrekken, de zekerheid geeft, dat zij bij onteigening zullen behandeld worden, als hadden zij zich nuttig gemaakt als Jozef in de vette en magere jaren van Egypte?

Een wijziging van de bepalingen in den geest als ik hierboven aanduidde, is zeker geen gemakkelijke zaak. De gewenschte regeling is ten aanzien van ongebouwde grondstukken rondom de kom niet met een paar woorden in de wet op te nemen. Daartegenover staat, dat de bepaling der schadeloosstelling bij onteigening van zulke terreinen dan ook geen moeilijkheden meer meê zal brengen, wat ik niet durf zeggen van de bepaling der schadevergoeding volgens het ontwerp, Wat een terrein in het tijdperk tusschen $\frac{1}{2}$ jaar en $1\frac{1}{2}$ jaar voor de onteigening had kunnen opbrengen, zal m. i. in vele gevallen zeer moeilijk uit te maken zijn; er zal een slag ingeslagen moeten worden en de ondervinding leert, dat onze rechters dan altijd zeer fijngevoelig zijn voor de belangen van de onteigenden.

Wat de minder belangrijke wijzigingen der onteigeningswet betreft, die omtrent de opheffing van de verplichting om eerst minnelijke schikking te beproeven en die omtrent de vergoeding aan huurders, geven mij geen aanleiding tot opmerkingen,

wèl echter die omtrent de regeling der proceskosten. Deze regeling is zeker een verbetering, vergeleken bij die van art. 51 der Onteigeningswet, doch zij bereikt m. i. toch niet geheel haar doel, en is tevens onbillijk tegenover de onteigende partij.

Algemeen geldende regel in ons procesrecht is: de verliezende partij betaalt de kosten van het geding. Daar bij onteigening soms beide partijen in 't ongelijk gesteld worden, geeft art. 51 der wet de volgende regel, omtrent de proceskosten: De onteigene partij betaalt de kosten geheel, wanneer de rechter grooter schadeloosstelling toekent dan hij aanbood, in andere gevallen komen de gerechtskosten ten laste van den onteigende, m. a. w. als de onteigenaar f 100.— biedt en de ander f 1000.— vraagt, betaalt de onteigenaar de kosten geheel, als de rechter f 105.— toekent. Uit vrees met die kosten belast te worden, indien de rechter zijn aanbod een weinig te gering mocht achten, biedt de onteigenaar gewoonlijk meer dan hem billijk voorkomt, zoodat art. 51 mede leidt tot het geven van te veel schadevergoeding.

De regeling, thans in 't bijzonder voor onteigening in 't belang der volkshuisvesting gemaakt, gaat aan dit euvel veel minder mank, doch ook met die regeling zal de onteigene partij nog wel eens meer bieden dan hij billijk acht, omdat zijn proceskosten veel hooger zullen zijn, als zijn aanbod niet terstond geaccepteerd wordt en er ook over de schadeloosstelling geprocedeerd moet worden. Andererzijds zal, als de onteigene partij werkelijk wat te weinig aanbiedt, de onteigende daarmee soms genoeg nemen uitsluitend uit vrees voor zijn proceskosten. Stel de gemeente biedt voor een woning f 1100.—; als de onteigende meent op f 1200.— recht te hebben, zal hij uit vrees, dat hij met procederen al spoedig f 100.— kosten zou maken zijn woning vermoedelijk voor f 1100.— geven.

De eenige billijke regeling schijnt mij, de proceskosten van beide partijen te zaam gevoegd te laten betalen door beide partijen, ieder naar gelang van zijn aanbod of vraag wordt afgeweken.

Als f 1100.— geboden, f 1200.— gevraagd werd en f 1175.— wordt toegekend, dan betale de onteigende 75, de ander 25 pCt. der gezamenlijke posten. Naar gelang de onteigende meer vraagt en naar gelang de onteigenaar minder biedt, hebben beide

meer schuld aan de noodwendigheid van een proces over de schadevergoeding, en stellen zij zich bloot aan 't betalen van een grooter aandeel der kosten.

De weinige kosten, die uit het noodwendige onteigeningsproces niet uit het proces over de schadevergoeding voortspruiten en die de onteigenaar in elk geval moet maken, ook al wordt zijn aanbod terstond geaccepteerd, zou men dan steeds te zijnen laste kunnen laten.

Ik stap hiermede af van den nieuwen titel der onteigeningswet.

Het tweede middel, dat de wet toegepast hoopt te zien om den aanbouw van goede woningen te bevorderen, is geregeld in de §§ 8 en 9, regelende den finantieelen steun van gemeente- en van rijkswege.

Die steun kan in tweeërlei vorm worden gegeven; in menig geval is een bouwvereniging reeds geholpen, als de gemeente haar helpt om tegen de gewone rente van soliede beleggingen geld te leenen; somtijds echter zullen bouwverenigingen aan zich zelf overgelaten, zelfs zoodanige rente niet aan haar geldschietters kunnen toezeggen, in dat geval is, indien het uit te voeren plan tot algemeen nut strekt, een bijdrage van overheidswege noodig.

Het voorstel der regeering nu strekt om mogelijk te maken, dat bij beide vormen van hulp zoowel rijk als gemeente mede werken, met dien verstande echter, dat de risico altijd ten laste der gemeente blijft.

Een reeks van gevallen, waarin de gemeente met haar crediet of haar geld tot bevordering der volkshuisvesting kan optreden, wordt uitdrukkelijk in het ontwerp genoemd.

In de eerste plaats wordt genoemd het leenen — doch bij een rentedragende leening moet het in dit geval dan ook blijven — van gelden aan huiseigenaren, tot wie een aanschrijving tot het aanbrengen van verbeteringen is gericht.

In de tweede plaats kan de gemeente voorschotten en bijdragen verleen en aan de vereenigingen en maatschappijen tot verbetering der volkshuisvesting, die ik boven nader aanduidde.

Verder verklaren de bepalingen dezer paragraaf de gemeenten uitdrukkelijk bevoegd: 1° om gronden en gebouwen aan te

koopen, die vereenigingen of maatschappijen, op het oogenblik nog niet willen, of kunnen koopen, doch die het gemeentebestuur voorziet, dat binnen eenigen tijd aan zoodanige vereenigingen goed te pas zullen komen en 2° om gronden aan te koopen ten einde, die zelf te bebouwen, gebouwen ten einde die zelf te ver- of herbouwen, indien vereenigingen of maatschappijen niet of niet voldoende in de behoefte voorzien.

Eindelijk wordt nog uitdrukkelijk de bevoegdheid der gemeentebesturen genoemd om bewoners van onteigende of onbewoonbaar verklaarde woningen tegemoet te komen in de kosten van voorziening in hunne huisvesting.

Bij al deze financieele bemoeiingen kan het rijk de gemeente steunen door haar op zijn beurt geld voor te schieten of bijdragen te verleen.

De voorwaarden, waaronder en de wijze, waarop de rijkssteun aan bouwvereenigingen zal worden verleend, vermeldt de wet niet. Zij zullen bij Algemeenen maatregel worden gesteld; intusschen licht de toelichting den sluier, dien het ontwerp over de plannen der regeering werpt, een goed eind op.

Het ligt n.l. in de bedoeling om, wanneer een gemeente aan een bouwvereeniging een bijdrage geeft door haar geld te leenen tegen een lagere rente, dan waarvoor zij zelve (b. v. bij het rijk) leent, het verschil tusschen de rente, die de vereeniging betaalt, en de normale rente, door rijk en gemeente ieder voor de helft te laten bijpassen.

Het volgende voorbeeld is aan de toelichting ontleend.

Het ontwerp schrijft voor, dat de door gemeente of rijk geleende gelden in uiterlijk 40 gelijke jaartermijnen of annuïteiten moeten worden afgelost. Leent nu een bouwvereeniging geld à 3 pCt. en moet zij in bijna 40 jaar (37) het geleende geld aflossen, dan zal zij $4\frac{1}{2}$ pCt. 'sjaars moeten betalen. Gesteld echter door de groote kosten, die zij maken moet, kan zij slechts $2\frac{1}{2}$ pCt. voor rente en aflossing afzonderen, rijk en gemeente zullen dan jaarlijks elk $\frac{4\frac{1}{2}-2\frac{1}{2}}{2} = 1$ pCt. van het geleend bedrag bijdragen, zoodat het voorschot (dat afzonderlijk wordt geadministreerd) toch 3 pCt. afwerpt en op tijd wordt afgelost.

Om de benoodigde fondsen voor de voorschotten te verkrijgen

zal het rijk schuldbrieven uitgeven, die het met toepassing van het annuïteiten-stelsel in 40 jaar zal aflossen. De bijdragen echter zullen jaarlijks op de begrooting van uitgaven worden gebracht, zoodat, als het rijk voor 1 millioen aan voorschotten verstrekt onder voorwaarden, als in het bovenstaand voorbeeld, gedurende 37 jaar f10000.— 'sjaars op de begrooting voor uitgaven zullen worden gebracht.

Voor het onderzoek, of er termen zijn voor het verleenen van voorschotten, en bijdragen, alsmede voor het beheer dier voorschotten en de daarvoor uitgegeven schuldbrieven stelt de wet een college in van drie personen met een bezoldigden secretaris, welks bevoegdheden nader bij algemeenen maatregel zullen geregeld worden.

Eindelijk zal het rijk de bouwvereenigingen in deze wet bedoeld nog steunen door haar voor alle woningen, in het belang der volkshuisvesting gebouwd of herbouwd na het in werking treden dezer wet, vrijstelling van grondbelasting gedurende 10 jaren te verleenen en dus voor haar weer te herstellen den vrijdom, die tot 1885 voor alle nieuwe huizen bestond.

Aldus in 't kort de bepalingen, der § § 7 en 8. De vraag, of de gemeente al wat zij volgens § 7 doen kan, zonder die voorschriften niet doen mocht, zal ik laten rusten; zeker is het dat de hogere colleges het optreden der gemeente in deze richting tot dusver niet meenden te mogen bevorderen, en dat dus het erkennen der bevoegdheid van de gemeenten om hare fondsen in dienst te stellen van de volkshuisvesting en het geven van eenigen leiddraad daarbij, wel gewenscht is.

De ontwerper begrijpt echter dat „mogen doen” nog geen „kunnen doen” of „doen” is, en hij nam het beste middel te baat om de gemeenten tot daden te brengen, door ook de Rijksschatkist voor het goede doel te openen en het rijkscrediet te hulp te doen komen. Trouwens, toen eenmaal op den voorgrond was gesteld, dat de zorg voor de volkshuisvesting ook een rijksbelang is, was men wel moreel verplicht ook den minister van Financiën in de zaak te mengen.

Bij het aangeven van de vormen, waarin het gemeentebestuur steun zal kunnen verstrekken — trouwens niet alle vormen, waarin dat gebeuren kan, want de toelichting zegt

uitdrukkelijk, dat de opsomming niet limitatief is — is de ontwerper, naar het mij voorkomt, gelukkig geweest.

Dat eerst in de laatste plaats wordt genoemd het optreden van de gemeente zelve als bouwer, kan dunkt mij, ook bij hen, die overigens niet al te bang zijn voor de gemeente als ondernemer, slechts goedkeuring vinden.

De wijze van werken onzer gemeentebesturen is nu eenmaal, gelijk de heer Simons in zijn artikel „De Cooperatieve Gemeente Amsterdam“ uiteen zette, nog weinig geschikt om de „municipalities at work“ al te veel na te doen. Al mag zulks nu niet terughouden van gemeente-exploitatie van al wat het karakter van monopolie draagt en al zal de ondervinding, daarmee opgedaan, van zelf tot een betere wijze van werken leiden, de meeste gemeentebesturen kunnen nog genoeg doen op ander gebied om zich in zake de daadwerkelijke zorg voor een voldoende aantal goede woningen tot het achterste gelid terug te kunnen trekken en zich te bepalen tot steun aan particulieren, zoolang zulks eenigzins kan.

Is er dus m. i. alle reden de voorstellen der Regeering in deze twee § § neergelegd, met vreugde te begroeten, een paar opmerkingen kan ik toch niet achterwege houden.

Het ontwerp en de memorie van toelichting geven den indruk alsof geldelijke steun van overheidswege een onvermengd „goed“ is, alsof slechts de beperktheid der middelen, die er voor beschikbaar kunnen worden gesteld, de grens aangeeft, waar die steun moet eindigen.

Vermoedelijk is dit niet de opvatting der Regeering, ziet ook zij de schaduwzijde in van te veel steun; zij had daarop echter m. i. ook moeten wijzen, ja zelfs in 't ontwerp, daar tegen moeten waken.

Ik ben de laatste om te betwijfelen, dat het van groot belang is, dat zooveel mogelijk de geheele bevolking ruim en frisch gehuisvest is. De invloed van een goede woning kan moeilijk overschat worden, al moet dan ook een niet gering deel der bevolking nog geleerd worden een goede woning ook goed te bewonen. Al wie in welke richting ook zich moeite geeft voor de belangen van zijn mingevoerde medeburgers vindt een krachtigen bondgenoot in het streven naar verbetering der volkshuisvesting.

Goede woningen alleen zijn echter niet voldoende; met het oog op de geringe draagkracht van de overgrootte menigte is ook de prijs van de woning van groot belang. Er zijn behoeften, die elk een bevredigd wil zien, voordat hij aan zijn dak grootere eischen stelt, dan dat het hem voor weer en wind beschut.

De minister merkt in zijn toelichting terecht op, dat een duurdere woning niet altijd meebrengt, dat er minder voor kleeding en voeding over blijft, en dat velen, als zij wilden, meer verwonen konden, maar er blijft toch altijd een groep over, voor welke een duurdere woning kortweg onmogelijk is.

Sluit nu echter het hechten van zoo groote waarde aan een goede woning en de wetenschap, dat zulk een woning, zonder hulp van de overheid gebouwd, boven de kracht van verscheidene gezinnen zal gaan in, dat men moet wenschen dat elk gemeentebestuur, zooveel zijn geldmiddelen maar eenigzins toelaten, er naar zal streven, dat goede woningen voor een uiterst geringen prijs beschikbaar worden gesteld?

Ik meen hierop beslist ontkennend te moeten antwoorden.

De hooge huurprijzen in de groote centra hebben m.i. ook hun goede zijde, in 'zooverre zij den trek naar de steden tegengaan.

Die trek heeft vele economische oorzaken, die ik hier niet behoef te noemen; naast de economische werkt er echter ook nog een andere: de tijdgeest. In steeds breeder kring dringt de meening door, dat men eigenlijk slechts in de groote steden werkelijk „leeft.“ Het wordt meer en meer mode om zelfs niet onbelangrijke steden den naam van „gat“ of „negorij“ te vereeren. En dit is volstrekt niet alleen het geval in de kringen der bemiddelden; de mingevoede, die zoo gaarne althans het bovenste — niet altijd het beste — laagje van zijn meerbevoorrechten broeder overneemt, is, als hij even het genoegen van het leven in een grootere stad heeft leeren kennen, al weinig minder „vleiend“ over kleinere plaatsen, en roemt zich gelukkig zulk een plaats te verlaten, waar het, wat de genoegens en de volheid van het leven betreft, volgens hem een „dooie boel“ of „niets gedaan“ is.

Aan die van zoovele zijden versterkte neiging, om naar grootere plaatsen te verhuizen, nu bieden de hooge woningprijzen nog eenig tegenwicht. Het denkbeeld voor f 2.50 à f 3.—

nog slechts een woning, die aan uiterst geringe eischen voldoet, in een onfrissche buurt te kunnen krijgen, houdt nog menig gezin er van terug om in de groote stad zijn geluk te gaan beproeven en er met zijn dorpsche of kleinsteedsche begrippen omtrent loonen den arbeidsprijs te gaan drukken.

Dit tegenwicht weg te nemen, door bouwvereenigingen in staat te stellen belangrijk beneden den normalen prijs woningen te verhuren, het zoude m. i. een kwaad zijn, bijna even groot als de slechte volkshuisvesting zelve.

De congestie naar enkele centra, waardoor de levenssappen aan de rest van het land worden onttrokken en die de regeering m. i., voor zooveel de goeuden betreft, door haar belastingpolitiek moet bestrijden, mag zij ten aanzien van de arbeidende bevolking in geen geval door haar maatregelen in zake de volkshuisvesting aanwakkeren.

De bijdragen van gemeente en rijk aan bouwvereenigingen in de grootere steden zou ik daarom, geheel exceptioneele gevallen wellicht daargelaten, slechts verleend willen zien voor bouwplannen in de stad, waarbij hofjes en krotten worden opgeruimd om er een geringer aantal goede frissche woningen aan ruime straten voor in de plaats te bouwen.

Zulke plannen zullen, zelfs al verhuurt men de nieuwgebouwde woningen tegen normale prijzen, gewoonlijk onuitvoerbaar zijn zonder een bijdrage à fonds perdu (in welken vorm ook) van particulieren, of van de overheid. Voor zulke plannen kan de beurs van gemeente en rijk niet royaal genoeg zijn.

Om aanbouw van woningen rond de kom te bevorderen zal echter m. i. genoeg gedaan zijn, als door de nieuwe voorschriften omtrent onteigening de grond voor een redelijken prijs kan worden verkregen en de benoodigde gelden tegen eene matige rente worden verstrekt.

Blijft de gelegenheid bestaan om voor nieuwbouw rondom de kom, in den vorm van voorschotten tegen zeer lage rente, eene bijdrage te krijgen, dan vrees ik, dat philanthropen, die niet gewend zijn verder te zien dan de onmiddellijke gevolgen van hun streven, niet zullen ophouden, alvorens zij met hulp van rijks- en gemeentegeld woningen kunnen bouwen, wier lage huurprijs, de prijzen van arbeiderswoningen, in de geheele stad drukken. De eenige barrière, die den trêk naar de

steden verspert is dan opgeheven, zeker niet tot heil van hen, die men helpen wilde.

Ik ontveins mij geenszins, dat men, het systeem aannemende, dat de bijdragen van rijk en gemeente niet mogen strekken om bouwvereeningen in de steden in staat te stellen om woningen tegen aanmerkelijk lageren prijs te verhuren dan tot dusver gebruikelijk was voor woningen van die soort, na ont-ruiming van onbewoonbare woningen gewoonlijk met gezinnen opgescheept zal zitten, die den prijs van een woning, die aan de minimum eischen voldoet, niet betalen kunnen.

Behoeft men echter om dit beperkt aantal gezinnen te helpen, alle woningprijzen te drukken? Is het niet veeleer de aangewezen weg om de betrokken gezinnen zelf te helpen de hoogere huur te betalen? Het ontwerp opent daartoe, zooals uit mijn kort overzicht dezer paragraaf bleek, den weg.

Of de gemeente à fonds perdu geld geeft aan bouwvereeningen, dan wel uit slechte woningen verdreven gezinnen, die normale prijzen van redelijke woningen niet betalen kunnen, gedurende langeren of korteren tijd bijspringt in 't betalen der huur, blijft finantieel voor de gemeente gelijk, doch doet zij 't laatste dan is er groote kans, dat langzamerhand die gezinnen verdwijnen of uitsterven, doet zij het eerste dan lokt zij buitenlui naar de stad, waardoor de loonen gedrukt worden, wat weer vermeerdering van het aantal gezinnen, tengevolge heeft, die den minimum huurprijs voor bewoonbare woningen niet betalen kunnen.

Gelijk men ziet, sluit ik mij hier tot op zekere hoogte aan bij de stellers van het Nutsrapport, die ook betoogden dat, als er gezinnen zijn, die een minimum woning niet betalen kunnen, zulks een moeilijkheid is, welker oplossing niet op 't terrein van de woningkwestie maar op het gebied der armen-zorg ligt.

Er is tegen dat betoog aangevoerd, dat armenzorg het laatste toevluchtsoord moet blijven, omdat, indien deze op groote schaal bijsprong, de loonen in de onderste lagen licht nog meer gedrukt konden worden, dan thans reeds het geval is. Er is hierin in 't algemeen zeker veel waars, doch is dit gevaar wel groot, als de gemeente hen, die in onbruikbare woningen zeer goedkoop woonden en onmogelijk meer kunnen

betalen, b. v. met een jaarlijks verminderende bijdrage uit de gemeentekas, in staat stelt te wonen in een wat betere en duurder woning?

Op sommige gezinnen zal de betere woning wel in die mate een invloed ten goede hebben, dat zij na afloop van den ondersteuningstermijn in staat zijn zelf de woning geheel te betalen; andere gezinnen, waaronder b. v. die van ouden van dagen, ziekelijken of gebrekkigen, zullen na afloop van den termijn door armbesturen verder moeten geholpen worden, doch dit dunkt mij toch te verkiezen boven een algemeene prijsverlaging van woningen en de gevolgen daarvan.

De tweede opmerking betreffende deze §§, geldt het leenen van geld aan particulieren voor het aanbrengen van door Burgemeester en Wethouders bevolen verbeteringen.

De regeering zegt, dat zij het heffen van eenige rente wenscht voorgeschreven te zien, al ware het slechts om den gemeentebesturen lastige smeebeden om rentelooze voorschotten te besparen. De vraag rijst echter, of niet een stap verder moet worden gegaan en bepaald moet worden, dat steeds een behoorlijke rente moet gevorderd worden, b. v. de gebruikelijke rente van een eerste hypotheek of wel de rente, die de gemeente zelf betaalt, als zij geld leent.

Het zal zeker wel eens voorkomen, dat een eigenaar, zoo hij het geld voor verbeteringen niet tegen een zeer lage rente kan verkrijgen, in het aanbrengen daarvan geen voordeel ziet, wijl de inkomsten, die dan voor hem uit het perceel als woning overblijven, niet hooger zijn dan die, welke hij er uit trekken kan, als hij het tot berg- of werkplaats bestemt, een verandering van bestemming, die het gemeentebestuur, met het oog op de bewoners, die daardoor dakloos worden, wellicht ongaarne ziet. Door geld tegen zeer lage rente te leenen kan dan het gemeentebestuur het perceel als woning behouden.

Daartegenover staat echter, dat, is een lage rente mogelijk, het gemeentebestuur veel lastige aanvragen zal krijgen om voorschotten tegen een zeer geringe rente te mogen ontvangen, dat het bepalen van den gewenschten rentevoet somtijds moeilijk zal zijn, en wat van meer belang is, dat niet zelden eigenaars van slechte woningen het aanbrengen van verbeteringen zullen

uitstellen tot Burgemeester en Wethouders die bevelen, in de hoop dan onder zeer voordeelige voorwaarden het noodige geld uit de gemeentekas te kunnen leenen

Welke argumenten hier den doorslag moeten geven waag ik niet te beslissen.

De voorschotten, die de gemeente voor het verbeteren van woningen kan geven, worden door het ontwerp tot bevoorrechtte schulden gestempeld, die zelfs boven hypotheek gaan; opdat ieder, alvorens hypotheek te geven, zich kan vergewissen of, en hoeveel gemeenteschuld op een woning rust, zal van de betrokken woningen een, door ieder te raadplegen register moeten worden aangelegd, vermeldende de voorschotten daarop verleend.

Deze rangregeling schijnt mij billijk; terecht voert de minister er voor aan, dat worden de verbeteringen niet aangebracht, de bewoning gestaakt moet worden en wellicht onbewoonbaarverklaring volgt, waardoor de waarde van het onderpand van den hypotheekhouder, in sterkere mate zal dalen dan door de voorgestelde rangregeling.

Wellicht ware er echter in het belang van den hypotheekhouder toch noch wel een nader voorschrift mogelijk. Deze toch heeft er, als de kosten van het herstel boven zijn hypotheek bevoorrecht zijn, belang bij, dat de verbetering slechts het strikt noodige kost; de vraag rijst daarom of het niet billijk zou zijn te bepalen, dat de gemeente tot herstel van zulk een perceel geen gelden mag voorschieten dan na den hypotheekhouder in staat te hebben gesteld de verbeteringen voor zijn rekening aan te brengen en het bedrag daarvan bij zijn hypothecaire schuld te voegen. De hypotheekhouder, die daarvan gebruik maakt, is vooreerst gewaarborgd tegen meerdere kosten dan strikt noodzakelijk zijn en verder tegen uitwinning van het perceel op een ongewenscht oogenblik, als de eigenaar de annuïteit aan de gemeente niet op tijd betaalt. Zijn er twee of meer hypotheekhouders, dan kon die bevoegdheid aan den houder van de laatste worden gegeven, en maakt deze daarvan geen gebruik dan aan die van de vroegere.

Ik besluit mijn aantekeningen omtrent deze twee §§ met

eene opmerking omtrent de voorwaarden, waaronder voorschotten zullen worden gegeven, en den vorm, waarin bijdragen zullen worden verleend. De eenige bepaling van de wet is, dat voorschotten binnen hoogstens veertig jaren in gelijke jaarlijksche termijnen of in annuïteitenvorm terug moeten betaald worden, terwijl uit de toelichting, met name bij de behandeling van de rijksbijdragen, een sterke voorliefde voor het annuïteitenstelsel blijkt, zoodat zelfs de bijdragen gegeven worden, in den vorm van jaarlijksche hulp bij het betalen der annuïteiten.

Het maakt op mij den indruk, dat bij deze regeling te veel aan coöperatieve bouwvereenigingen is gedacht; bij deze vereenigingen, wier leden, naast hetgeen voor huur noodig is, wekelijks een zeker bedrag storten om zelf eigenaar van het huis (of aandeelhouder in de vereeniging tot een bedrag gelijk aan de waarde van het huis) te worden, en die dus jaarlijks behalve over de huurpenningen over een belangrijk bedrag tot aflossing te beschikken hebben, zal het geleende bouwkapitaal gemakkelijk in veertig jaren afgelost kunnen worden; de huurders hebben dan hunne woningen betaald.

Anders is echter m. i. de toestand voor gewone bouwmaatschappijen; als zulk een maatschappij met een klein aandeelenkapitaal (dat een lage maximum-rente kan krijgen) en een groote leening met vaste rente een bouwplan wil uitvoeren is er geen reden, waarom zij in veertig jaren de leening zal moeten afgelost hebben. Na veertig jaar vertegenwoordigen toch het terrein en de huizen, als ze goed gebouwd en goed onderhouden zijn, nog eene belangrijke waarde. Van den eisch, dat zij het voorschot van de gemeente binnen veertig jaar in jaarlijksche termijnen of annuïteiten aflossen moet zal het gevolg vaak zijn, óf dat de maatschappij jaarlijks geld moet opnemen en — tegenover de aflopende schuld aan de eene zijde, eene zij het in mindere mate toenemende schuld aan de andere zijde moet scheppen — óf dat zij niet voldoende kan onderhouden óf dat men haar bijspringen moet in het betalen der annuïteit, en dus een bijdrage geeft, die zij niet noodig heeft.

Nemen wij een voorbeeld: een bouwmaatschappij met een kapitaal van f 10.000.— gevende hoogstens 3 pCt. wil een bouwplan uitvoeren van f 50.000.—, zoodat f 40.000.— moet

worden geleend; berekend wordt, dat na aftrek van alle kosten van onderhoud enz. f 1700.— 's jaars van de huurpenningen overblijft; als men nu de aandeelhouders 3 pCt. wil geven is er dus voor rente en aflossing van het geleende kapitaal f 1400.— d. i. $3\frac{1}{2}$ pCt. beschikbaar, zoodat van de leening à 3 pCt. gesloten na 37 jaar $\frac{1}{3}$, na 66 jaar alles afgelost zal zijn en in het 67^{ste} jaar de woningen op de balans slechts voor f 10.000.— behoeven te staan. Het komt mij voor, dat zulk een bouwmaatschappij geen bijdrage behoeft.

Als nu echter alleen de gemeente het geld à 3 pCt. wil leenen, dan moet de f 40.000.— in 40 jaar afgelost zijn; daarvoor is een $4\frac{1}{2}$ pCt. annuïteit noodig, en de maatschappij moet om die te betalen, jaarlijks f 400.— leenen of rijk en gemeente moeten elk $\frac{1}{2}$ pCt. of f 200.— 's jaars bijdragen. De vereeniging heeft dan na 40 jaar tegenover haar kapitaal van f 10.000.— een aantal woningen, die bijna zeker veel meer waard zijn, stel f 36.000.—, zoodat er eene reserve is van f 26.000.—. Nu weet ik wel, dat de aandeelhouders daar niet bij zullen winnen, want vermoedelijk zullen de goedgekeurde statuten wel eischen, dat de reserve weder wordt gebruikt voor het goede doel, zoodat de maatschappij een volgend plan, zonder bijdrage kan uitvoeren, doch feitelijk schept men op die wijze op kosten van het heden, rijke maatschappijen voor de toekomst.

Of is misschien de bedoeling, dat de gemeente slechts voorschotten geeft tot aanvulling van het benodigd bedrag, voor zoover dit niet bij gewone hypothecaire leening te verkrijgen is, zoodat b.v. in het bovengesteld geval f 10.000.— van de aandeelhouders, f 26.000.— als eerste hypotheek, en f 14.000.— door de gemeente wordt voorgeschoten? In dat geval is aflossing der gemeenteleening binnen de 40 jaar zeer gewenscht, doch wat moet er dan geschieden als de 1^{ste} hypothecaire leening niet tegen 3 pCt. te plaatsen is?

Mijn inziens zou de wet moeten onderscheiden, leeningen aan coöperatieve bouwvereenigingen, wier huurders-aandeelhouders, jaarlijks een bedrag tot aflossing betalen, en leeningen aan bouwmaatschappijen. Van de eerste is aflossing in hoogstens 40 jaren altijd gewenscht.

Ten aanzien van de voorschotten aan bouwmaatschappijen,

die de woningen gewoon verhuren, zoude de wet echter moeten onderscheiden tusschen het bedrag, dat op den voet van een eerste hypotheek wordt geleend, n.l. $\frac{2}{3}$ van de werkelijke waarde, welk bedrag in hoogstens 75 jaar af te lossen zou zijn en het voorschot, dat gegeven wordt tot aanvulling van het overige $\frac{1}{3}$ deel (voorzoover het kapitaal der maatschappij daarin niet voorziet) welk voorschot in hoogstens 40 jaar afbetaald zou moeten zijn.

Wat aangaat de bijdragen noodig, wanneer met heffing van normale huurprijzen geen 3 pCt. rente van het benodigde kapitaal en voldoende geld voor aflossing te verkrijgen is acht ik zoo vaak het bijdragen aan cooperatieve bouwverenigingen geldt, den vorm, dien de regeering zich denkt, t. w. jaarlijksche hulp in het voldoen der annuïteit, wederom zeer goed bruikbaar.

Ten aanzien van bijdragen aan gewone bouwmaatschappijen zie ik het voordeel van dien vorm echter niet in; hij strekt m.i. slechts om de zaak noodeloos ingewikkeld te maken.

Stellen wij eens een bouwmaatschappij wil een geheel blok afbreken en opnieuw bouwen, waarvoor f 300.000.— noodig zal zijn. De netto opbrengst van de nieuwe huizen wordt op f 6500 — geschat, zoodat kan worden uitbetaald: 3 pCt. over het aandeelenkapitaal van f 40.000.— 3 pCt. van een 1^e hypotheekleening groot f 130.000.— van de gemeente of van particulieren en $4\frac{1}{2}$ pCt. voor een 37 jarige annuïteit (rente en aflossing) van f 30.000. — à 3 pCt. door rijk en gemeente voorgeschoten. Meer dan f 200.000.— zijn de nieuwe huizen dus reeds bij den aanvang niet waard en er is mitsdien feitelijk een bijdrage à fonds perdu van f 100.000.— noodig.

De Regeering zou nu, als ik het wel begriip in plaats van f 30000.— te leenen, met een $4\frac{1}{2}$ pCt. annuïteit en f 100000.— in eens te betalen, f 130.000.— willen voorschieten, doch van de $4\frac{1}{2}$ pCt. annuïteit van dat voorschot ad f 5850.—, f 4500.— 's jaars gedurende 37 jaar ten laste van rijk en gemeente willen nemen. (Wat gelijk staat met een geschenk bij den aanvang van f 100.000.—). Het eenige verschil is, dat de boekhouding der bouwmaatschappij wat ingewikkelder wordt. Willen Rijk en gemeente hun geschenk van f 100.000.— over 37 jaar verdeelen,

door het bedrag te leenen en in 37 annuïteiten af te lossen, niets belet hen dat te doen, zonder ook de boeken der bouwmaatschappij daarin op den duur te betrekken. Deze staat m. i. van den beginne af op zuiverder standpunt, indien zij de f100.000 —, dien zij zonder daarvan rente te kunnen ontvangen, besteedt tot verbetering van een buurt, ineens vergoed krijgt en daarmee verder geen rekening behoeft te houden.

Bij het volkomen stilzwijgen der toelichting over de voordeelen van den vorm, waarin de regeering zich voorloopig denkt de rijksbijdragen te gieten is het zeer goed mogelijk, dat ik uitstekende bedoelingen misken. De strekking van het bovenstaande is dan ook niet dien vorm te veroordeelen, doch de wenschelijkheid van meer licht aan te toonen.

Nog blijft mij van de tweede afdeeling, waarin ik het wetsontwerp verdeelde, te bespreken de zevende paragraaf houdende bepalingen om regelmatige uitbreiding der kommen te bevorderen; zij zijn slechts twee in getal.

Vooreerst wordt de bevoegdheid van den Raad erkend om in het belang van regelmatige uitbreiding van de kom der gemeente te verbieden, dat gebouwen worden gesteld of hersteld op grond, grenzende aan de bebouwde kom, die ingevolge raadsbesluit in de naaste toekomst voor den aanleg van een straat, plein of park bestemd is. In de tweede plaats wordt aan gemeenten van 20.000 zielen en aan die van 10.000 zielen, die sterk in bevolking toenemen, de verplichting opgelegd om een plan van uitbreiding vast te stellen, waarbij grond wordt aangewezen, die grenzende aan de bebouwde kom, in de naaste toekomst voor den aanleg van straten, pleinen en parken is bestemd, een plan dat minstens éénmaal in de tien jaar herzien moet worden. Zoowel het raadsbesluit tot aanwijzing van straten als het plan tot uitbreiding behoeven goedkeuring van Ged. Staten; omtrent het laatste wordt daarenboven bepaald, dat het vóór de vaststelling ter visie moet liggen.

Het wil mij voorkomen, dat de ontwerper zich van het onderwerp dezer paragraaf wel wat gemakkelijk heeft afgemaakt. Het geldt hier een ingewikkeld onderwerp, waarbij men wellicht met een onvolledige regeling meer kwaad dan goed sticht.

Voor het geval, dat het terrein in de nabijheid van de kom

eener stad aan de zijde, waar uitbreiding mogelijk is, in handen van één eigenaar is, zijn de artikelen wel voldoende. Reeds nu kan de gemeenteraad in zulk een geval het stratenplan, dat hij wenscht, vrij wel voorschrijven, met behulp van het, bijna overal geldend, verbod om te bouwen anders dan aan straten, waarvan de Raad de richting en breedte heeft bepaald.

Tegenover de vele goede zijden van het gebod aan de gemeentebesturen om een plan tot uitbreiding vast te stellen, vóórdat de eigenaar misschien nog aan omzetten van zijn terrein in bouwterrein denkt, staat dus hier geen schaduwzijde.

Hetzelfde durf ik niet te zeggen voor het geval het grondbezit ter plaatse, waar de raad zich eene uitbreiding der kom voorstelt, sterk versnipperd is. In zoodanig geval kan er van in exploitatie brengen van het terrein, met uitzondering misschien van eenigen grond langs bestaande openbare landwegen geen sprake zijn, zoolang het niet in handen is van één persoon of maatschappij.

In den bestaanden toestand zal het opkopen der verschillende perceelen geen groote moeilijkheden meebrengen; bijna geen enkel eigenaar toch weet, in hoeverre zijn terrein voor den opkoper onmisbaar is, ieder weet zelfs, dat, als hij overdreven eischen stelt, de mogelijkheid niet uitgesloten is, dat de opkoper zal streven naar een plan, waarbij zijn terrein voorloopig gemist kan worden, en later misschien niet veel waard is.

Geheel anders wordt echter de toestand, als de gemeenteraad reeds lang vooruit op de kaart straten en pleinen teekent, en iedereen die plannen kan inzien. Nu weet elke eigenaar precies de beteekenis van zijn terrein voor het geheel. Wie ziet, dat zijn terrein óf als openbare straat noodig zal zijn, óf dat er een deel van noodig is om regelmatige bebouwing van een of ander blok mogelijk te maken, zal van zijn sterke positie gebruik maken om zich zeer hoog te laten betalen; een ander, die ziet, dat hij zijn terrein, als eenmaal de straten door iemand, die daarbij veel belang heeft, zijn gemaakt, zelfstandig kan exploiteeren, zal wachten tot zijn tijd gekomen is, of wel zich ook duur laten betalen; vele pogingen dus van alle zijden om zich uit het uitbreidingsplan bijzondere voordeelen te ver-

schaffen, met het resultaat, dat een maatschappij, die zich het terrein ter exploitatie tracht te verschaffen, daarvoor veel meer moet betalen dan wanneer er nog geen plan was vastgesteld, en dus op haar beurt voor de eigenlijke bouwterreinen ook weer meer vragen moet.

Ik weet wel, dat de gemeente hen, die door overmatige eischen de zaak tegenhouden, onteigenen kan, doch hierin ligt m. i. iets onbillijks. Als de gemeente door haar plan A en B, wier terreinen zij niet onteigent, ten koste der gemeenschap groote winsten laat maken, heeft zij m. i. haar recht verloren om C, die op zich zelf niets uitrichten kan, doch voordeel kan behalen, door A en B, een deel van hun winst af te nemen, af te schepen met de waarde van zijn terrein, voordat er een plan bestond, of b. v. met het 40-voud der belastbare opbrengst.

Tot onbillijkheden zal trouwens het vaststellen van een uitbreidingsplan, als niet de gemeente voornemens is het geheele terrein te onteigenen, altijd aanleiding geven.

Zoo vaak een ontwerp-uitbreidingsplan, waarbij vele kleine perceelen van verschillende eigenaren betrokken zijn ter visie ligt, zal een storm opgaan van de zijde van hen, wier terrein in geen sterke positie komt. Zij zullen, als het kwadraatsysteem gevolgd wordt, met klem betoogen, dat het diagonaal systeem daar ter plaatse veel beter is, of andersom; sommige zullen vooral op fraaiheid van het plan anderen op het verkrijgen van korte afstanden aandringen, al naar het een of het andere plan hun meer bevoordeelt. Te vreezen is het zelfs, dat somtijds niet het beste plan het wint, doch het plan, dat de invloedrijkste voorstanders heeft.

Het plan vaststellende, zal echter de raad bijna altijd den één groote voordeelen in den schoot werpen, den ander sterk benadeelen, een weinig aanbevelenswaardige bezigheid voor een gemeentebestuur.

Op grond van een en ander zou ik het niet betreuren, indien de § over de uitbreiding van kommen, zooals ze nu luidt, uit het ontwerp werd gelicht,¹⁾ zoodat de gemeente-

¹⁾ Het nieuwe art. 77 der onteigeningswet zou dan gewijzigd moeten worden, zoodat het slot van het 4^{de} punt luidt: «een plan van uitbreiding goedgekeurd door Ged. Staten».

besturen, die een rationeele uitbreiding der kom volkomen in handen willen hebben, geheel aangewezen zijn op onteigening van het betrokken terrein.

Te minder zou ik zulks betreuren, omdat elke prikkel voor de gemeentebesturen om zich alle terreinen rondom de kom te verschaffen, mij zeer gewenscht voorkomt, vooral als zij daarbij als stelsel volgen, den grond niet weer te verkoopen, doch slechts voor lange termijnen in erfpacht uit te geven.

Het al of niet in waarde stijgen van terreinen, bebouwde en onbebouwde, in de buitenwijken der steden, hangt af van allerlei omstandigheden, waarop de eigenaars geen invloed hebben; hetgeen stijging van de waarde van de terreinen veroorzaakt en hun dus winst geeft, b. v. sterke toename van de bevolking, is voor de gemeenschap niet zelden juist een nadeel en omgekeerd. Het meest van alles hangt af van de wijze, waarop het gemeentebestuur zijn taak opvat, of het er in slaagt met een minimum van lasten een maximum van gemakken aan de ingezetenen te verschaffen, of het voor goed begaanbare verkeerswegen naar de nieuwe wijken zorgt en in zake publieke vervoermiddelen eene goede politiek volgt. Zijn dat geen redenen genoeg om het wenschelijk te achten, dat de voordeelen — soms ook de nadeelen — van het grondbezit in de steden niet aan particulieren, doch, aan de gemeenschap komen? Is de gemeente in het bezit der terreinen, zij kan zooveel doen, wat anderen niet kunnen. Exploiteert zij zelf de tram, dan kan zij lijnen aanleggen, die op zich zelf niet rendeeren, doch die de arbeidersbevolking in staat stellen verder van het centrum in frissche wijken te gaan wonen, zoodat de terreinen in waarde stijgen. De gemeente kan overwegen of men niet terug moet komen van het bouwen van afzonderlijke wijken voor arbeiders en voor meergegoeden, en of men in plaats van de verschillende deelen der bevolking door de wijze van bouwen verder uiteen te brengen, niet juist moet streven om haar bijeen te brengen, door straten met duurdere woningen af te wisselen met straten met de goedkoopste woningen, gelijk wij het in oude steden zien. Van particuliere exploitanten van bouwterrein is zoo iets niet te verwachten, ja zelfs de gemeente kan, als zij niet alle bouwterrein in handen heeft, dergelijke uit sociaal oogpunt belangrijke zaken, niet doordrijven.

Alles wat voor opheffing van privaat grondbezit pleit, werkt m. i. hier in een sterke mate samen, en wordt het nu daarenboven voor de gemeente gemakkelijker gemaakt om zich de terreinen rondom de kom zonder al te groote kosten te verschaffen, dan schijnt het mij gewenscht, dat ze daarvan zooveel mogelijk gebruik maken.

Intusschen erken ik gaarne, dat omtrent de gemeente als grondeigenaar en omtrent transacties van de gemeente in bouwterrein ook een andere opinie reden van bestaan heeft. Mocht ook de wetgever de gemeenten dien weg niet op willen dringen, en mitsdien willen zorgen, dat de gemeentebesturen ook zonder onteigening een goede en rationeele uitbreiding van de kom, geheel in hun hand hebben, dan kan hij echter m. i. niet blijven staan bij de twee voorschriften van § 7. Ik zie dan geen anderen weg, dan dat hij het voorbeeld van eenige duitsche staten volgt, die de voor landelijke terreinen reeds veel toegepaste en ook ten onzent aanbevolene Zusammenlegung en Umlegung van perceelen, ook ten aanzien van bouwterreinen hebben geregeld.

Bij deze Umlegung worden, hetzij op verzoek van de meerderheid der eigenaars, hetzij ingevolge raadsbesluit, alle perceelen binnen zekeren kring te zamen gevoegd, nadat vooraf de waarde van ieders terrein is geschat. Vervolgens wordt het stratenplan vastgesteld en worden de eigenlijke bouwterreinen aangewezen en geschat, waarop aan ieder, naar verhouding van de waarde van zijn inbreng, bouwterrein wordt toebedeeld. Ieder draagt dan naar verhouding bij tot de noodige straten en pleinen en ieder is tevens verzekerd, dat hij ten slotte terrein zal hebben, waarop kan gebouwd worden.

Deze omlegging is zeker geen gemakkelijke zaak om te regelen; behalve een vorm van procedure, die waarborgt dat ieders belangen tot hun recht komen, zijn er bepalingen noodig omtrent de gevolgen van de omlegging voor hypotheekhouders, huurders enz. Intusschen zou de moeite aan het ontwerpen eener regeling wat bouwterrein betreft, ook aan den landbouw ten goede komen; op maatregelen tot het verkrijgen van beter afgeronde landbouwbezittingen toch drong het landbouwcomité ¹⁾

¹⁾ Zie het rapport van Januari 1898.

reeds voor een paar jaar aan, en al zou niet geheel dezelfde regeling kunnen gelden, bij de omlegging van landelijke terreinen en bij die van bouwterrein, de hoofdlijnen der regeling zouden toch vermoedelijk dezelfde kunnen zijn, en is dus de eene regeling ontworpen, dan zal de andere spoedig kunnen volgen.

Alvorens deze bijdrage te eindigen nog enkele opmerkingen betreffende het 3^e deel, waarin ik het ontwerp splitste, de §§ 10 en 11, houdende straf en slotbepalingen.

§ 10 bevat twee soorten van strafbepalingen, vooreerst die, welke de gemeenteraad op de overtreding zijner woningverordeningen zal kunnen bedreigen, en verder die, welke de wet op overtreding harer eigen voorschriften bedreigt.

Wat de eerste soort betreft, merkte ik reeds op, dat het m i. meer in 't stelsel der wet zou liggen en ook de bezwaren betreffende de grondwettigheid zou verzwakken, als de wet zelf de straffen bedreigde tegen overtreding der gemeentelijke voorschriften.

De straffen, die de gemeenteraad kan bedreigen tegen de overtreding dezer verordeningen zijn aanmerkelijk hooger dan die, welke zij anders bedreigen mag. De ontwerper meent, dat, nu de wet den gemeentebesturen zulk een zware taak oplegt, zij ook de mogelijkheid moet openen om de bepalingen met gestrengheid te doen eerbiedigen. Ik help de Regeering gaarne wenschen, dat deze verhooging der maxima iets uitwerken zal, al zou ik maatregelen om eerbiediging der voorschriften te verkrijgen liever zoeken in eene andere richting.

De ontwerper deed dit ook zelf, waar hij de strafbepalingen ontwierp, waarin de wet zelve de straf bedreigt.

Strafbaar volgens de wet zullen zijn de navolgende feiten: a. bouwen zonder vergunning, b. verzuimen van de opgaven, waartoe verhuurders van kleine woningen verplicht zijn, c. afscheuren van het kenteeken, geplaatst aan een onbewoonbare woning, d. niet voldoen aan een bevel om een woning te verbeteren of de bewoning daarvan te doen staken, e. niet ontruimen van een onbewoonbaar verklaarde woning, of wel zulk een woning ter bewoning afstaan, f. niet voldoen aan het bevel tot ontruiming eener overbevolkte woning. In de vier laatst-

genoemde gevallen wordt eene boete bedreigd tot een zeker maximum voor elken dag, dien de overtreding duurt.

Dit aan de Engelsche wet ontleende systeem wordt toege-licht met de opmerking, dat dit het geschiktste middel is om overtreding niet eindeloos te rekken, terwijl bij enkelvoudige straf, nadat de overtreding gepleegd is, de prikkel om als-nog aan de aanschrijving gevolg te geven, zoude ontbreken. De redeneering is juist, maar geldt toch ongetwijfeld niet bij de overtreding van deze wet alleen. Zou naast deze officieele redenen niet tot de keuze van het systeem hebben medegewerkt, dat ook de Regeering begint te gevoelen, dat tegen het algemeene strafminimum in de sociale wetgeving wel wat te zeggen valt?

In theorie blijft het strafminimum hier behouden, daar men elken dag een nieuwe overtreding pleegt, doch aangezien in de meeste gevallen de overtreding meer dan één dag zal duren, wordt de minimum straf, dien de rechter op kan leggen toch practisch hooger dan 1 dag of 50 cents.

De „slotbepalingen” strekken in de eerste plaats om het ge-bruik van artikel 180 der gemeentewet te bevorderen, (dat Burge-meester en Wethouders machtigt om ten koste van overtreders te verrichten of weg te ruimen wat in strijd met de verordening is nagelaten of daargesteld); vooreerst toch worden de kosten, die de gemeente volgens dat artikel maakt, tot een op het gebouw bevoorrechte schuld gestempeld en verder wordt aan het ge-meentebestuur een soort van recht van parate executie gegeven.

Verder hebben de slotbepalingen ten doel, om de werking van de wet eenigszins te begrenzen; zoo zal zij in het geheel niet gelden voor gebouwen aan het rijk, de provincie of de gemeente toebehoorende, noch voor beweegbare woningen, terwijl voor loodsen, keeten, tenten enz., waarvan de bewoning, zij het door verschillende bewoners, niet langer dan 2 jaar duurt, de bepalingen omtrent het woningtoezicht en omtrent bouwen op terreinen voor straat bestemd, niet zullen gelden.

Op deze woningen zal evenwel toch het toezicht niet ont-breken; immers de bewoning mag slechts plaats hebben, met vergunning van Burgemeester en Wethouders, waaraan dat college voorwaarden kan verbinden in het belang van de ge-zondheid, zedelijkheid en veiligheid.

Ik acht deze regeling rationeel, doch zou toch willen opmerken, dat m. i. niet alle beweegbare woningen buiten de wet moesten worden gesteld. De schepen, die vaak jarenlang ongeveer op dezelfde plaats in havens of grachten liggen en behalve voor de uitoefening van een bedrijf, dat uit zijn aard aan den vasten wal thuis behoort, als brandstoffen- en aardappelhandel, schuiten verhuren enz., tevens tot woning dienen, behooren m. i. te worden gelijkgesteld met keeten, loodsen en tenten.

De reden, die leidt, tot het buiten de wet stellen van gewone schepen en kermiswagens, geldt niet voor die woonschepen, en zij kunnen door hun onzindelijken toestand, slechte bewoning of overbevolking even goed gevaar opleveren voor de volksgezondheid en brandpunten zijn van besmetting als andere woningen.

Eindelijk bevat deze paragraaf nog een overgangsbepaling, ten aanzien van de bestaande bouwverordeningen; deze zullen namelijk vervallen „binnen twee jaar” (juister zou zijn: „twee jaar”) na het tijdstip, waarop de wet in werking treedt, indien „zij niet met inachtneming van de bepalingen dezer wet zijn herzien.”

Een kleine aanvulling van dit voorschrift komt mij zeer gewenscht voor.

Indien toch deze wet in werking treedt, zullen Ged. Staten van sommige gewesten binnen 2 jaar, meer dan 180 verordeningen hebben te onderzoeken, en daarover vermoedelijk correspondentie hebben te voeren. Werd dit werk nu werkelijk over twee jaar verdeeld, dan zou dit onderzoek nog met zorg kunnen plaats hebben, doch hoogstwaarschijnlijk zal zich $\frac{2}{3}$ van het werk in het laatste halfjaar ophoopen. Daar nu de bestaande bouwverordeningen na 2 jaar vervallen, zullen Ged. Staten tegen het eind van den termijn, om te voorkomen, dat vele gemeenten tijdelijk geheel zonder bouwverordening zijn, de nog aanhangige verordeningen in massa moeten goedkeuren; een half jaar speling is daarom noodzakelijk. Ik zou mitsdien in art. 8 eerste regel, in plaats van 2 jaar, $2\frac{1}{2}$ jaar willen lezen, en de overgangsbepaling zoò willen wijzigen, dat de bestaande verordeningen, regelende het onderwerp, waarin deze wet voorziet komen te vervallen, „indien niet een verordening tot herziening, of wel een nieuwe verordening, waardoor de bestaande vervalt, binnen 2 jaar na het in werking

treden der wet bij Ged. Staten is ingezonden en niet binnen 2½ jaar is tot stand gekomen.”

Ik eindig hier met mijn beschouwingen over het ontwerp. Dat ik hier en daar critiek uitoefende op onderdeelen en een enkele maal ten aanzien van een hoofdpunt twijfel uitsprak, of wel de goede weg gekozen is, neemt in geenen deele weg, dat men m. i. de natie geluk kan wenschen met de indiening van dit ontwerp. Was onze wetgeving tot nu toe zeer achterlijk op dit gebied, wanneer dit ontwerp in hoofdzaak, gelijk het daar ligt, in het Staatsblad verschijnt, zal een zeer flinke schrede gedaan zijn op den weg waar anderen ons voorgingen, en zal het aan den wetgever niet meer te wijten zijn, als de 20^{ste} eeuw niet weet te herstellen, wat de 19^e en ook haar voorgangsters bedierven. Geen verstandig mensch zal als gevolg van deze wet verwachten, dat in weinige jaren alle betreurenswaardige toestanden in de volkshuisvesting verdwijnen zullen; daarvoor houden die toestanden te veel verband met andere kwalen onzer samenleving, die niet zullen verdwijnen, voordat de menschen zelf veel hooger staan. Draagt echter de wet er toe bij, dat van het bestaande het meest bedroevende verdwijnt en dat de nakomelingen niet voor dezelfde moeilijkheden zullen komen te staan in de stadsgedeelten, die wij bouwden, dan kan reeds iedere partij het zich tot een eer rekenen tot het tot stand komen dezer wet te hebben medegewerkt.

's-Gravenhage, Jan.—Feb. 1900.

A. v. GIJN.