



**Post of propter : vraag, naar aanleiding van de
waardebepaling van eigendommen door eene van wege de
gemeente Rotterdam benoemde commissie van taxatie
beantwoord**

<https://hdl.handle.net/1874/235037>

Pr. k. j. VI, 28.
mm 11.73g

POST of PROPTER?

VRAAG

(naar aanleiding van de waardebepaling van eigendommen door eene van wege de gemeente Rotterdam benoemde Commissie van taxatie.)

BEANTWOORD DOOR

J. H. KLÜTGEN,
Oud-Industrieel.

EN

A. DE MAAK, Arts.
Practiseerend geneesheer.

Beiden te 'S-GRAVENHAGE.





POST of PROPTER?

VRAAG

(naar aanleiding van de waardebepaling van eigendommen door eene van wege de gemeente Rotterdam benoemde Commissie van taxatie.)

BEANTWOORD DOOR

J. H. K L Ü T G E N,

Oud-Industrieel.

EN

A. D E M A A K, Arts.

Practiseerend geneesheer.

Beiden te 'S-GRAVENHAGE.

VOORWOORD.

Naar aanleiding van den *in ons privaatzit zóó diep ingrijpenden* maatregel, welken de gemeente Rotterdam heeft toegepast, meenden wij *verplicht* te zijn het stilzwijgen eindelijk te moeten verbreken.

Wij wenschten toch langs dezen weg der *publieke opinie* te overtuigen, hoe de gemeente Rotterdam in deze voor *iedereen* grondeigenaar *zoo gewichtige* financieele aangelegenheid hoogst *éénzijdig* en *partijdig* is te werk gegaan.

Het is deze *éénzijdige* en *partijdige handelwijze* der gemeente Rotterdam die ons *noodzaak*te tot het inroepen van de uitspraak der bevoegde rechterlijke macht, onze toevlucht te nemen.

Waar wij evenwel het volst vertrouwen koesteren omtrent de *onpartijdigheid* van dit hoogst achtbaar college;

Waar wij reden hebben om aan te nemen, dat, in dit geding betreffende onze persoonlijke *eigendomsberooving*, onze *zoo gewichtige financieele* belangen *dubbel* zullen worden overwogen vooraleer de eindbeslissing zal worden gegeven (omdat daarvan — integenstelling met de uitspraak over Dreyfus persoonlijke *vrijheidsberooving* — eene *revisie* *zoo goed als onmogelijk* is):

Dáar zoude een oordeel onzerzijds over de uitspraak dienaangaande op zijn zachtst genomen voorbarig — om niet te zeggen ongepast — wezen. Daarom blijven wij dus hieromtrent het stilzwijgen bewaren.

Wat *wij* met dit schrijven beoogen, is: den ingezetenen der gemeente Rotterdam — die wij als indirect derde belanghebbenden in deze zoo gewichtige financieele gelegenheid beschouwen — de *overtuiging* te schenken, dat onze *houding* in deze onteigening eene *volkomen gerechtvaardigde* is.

Wat *wij* verder wenschen *aan te toonen*, is: dat de *vrees* van sommigen, nl. dat de bedoelde onteigening der gemeente Rotterdam financieele *lasten* zoude opleggen en dus den druk op de belastingschuldigen zoude verhoogen, bij aldien aan de eigenaren eene *billijke schadeloosstelling* zoude worden toegekend: dat *die vrees geheel ongegrond en ijdel* is; dat *integendeel*, zelfs bij *ruime*, doch billijke schadeloosstelling aan de eigenaren, toch nog groot *direct* voordeel voor de gemeente Rotterdam wordt behaald door 't verkrijgen eener prachtige haven: om niet te spreken van de *indirecte* toename der welvaart, die het ons, zoo goed als anderen, aangenaam zal wezen te kunnen blijven constateeren.

„Suum Cuique”

Bij de zeer groote onteigening, die de gemeente Rotterdam heeft ondernomen ten behoeve der dringend noodige haven-uitbreiding aan den Linker-Maasoever, vroegen wij ons af wat verstaat men onder *bouwterrein*?

Ieder zal, dunkt ons, onder bouwterrein verstaan tuin-, wei-, bouw-, teel-land of gorzen, zelfs duingrond (waarvoor den Haag ons een goed voorbeeld geeft), die in de nabijheid liggen eener zich uitbreidende stad; voor het bouwen of daarstellen van de noodige werken, als havens, sporen, straten, woningen, fabrieken, pakhuizen etc. in aanmerking komen, of van zelf daartoe door hunne *gunstige ligging* zijn aangewezen.

De quaestie *bouwterrein* of *bouwland* wordt dus uitsluitend beheerscht door de vraag: komt het *terrein in aanmerking voor exploitatie en stadsuitbreiding*.

Dat *onze* terreinen op den Linker-Maasoever, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het *centrum* der handels- en scheepvaartbeweging van Rotterdam, in de eerste plaats daarvoor zijn aangewezen bewijst ook onder meer het *feit der onteigening zelve*.

Ware aan *die* zijde der gemeente R. geene haven- en stadsuitbreiding noodig geweest, dan was de gemeente Rotterdam zeker niet tot onteigening overgegaan.

Het is dus de *gunstige ligging* voor *exploitatie en stadsuitbreiding*, die onze terreinen hun oorspronkelijk karakter van bouwland sinds lang heeft doen verliezen, anders niet.

Daar de oude stad (Rechter-Maasoever) geene voldoende gelegenheid biedt, om in alle behoeften van den handel en de scheepvaart te voorzien, restte het bestuur der gemeente niets anders dan voor de noodzakelijke uitbreiding den Linker-Maasoever te gebruiken.

Dáár toch lag genoegzaam grond voor de *grootst mogelijke uitbreiding*, aan *die zijde* toch had men ook van de *aanslibbing der rivier geenertei hinder*.

Zeer te betreuren was het voor de onderneming, ¹⁾ indertijd door *particulieren op touw gezet*, (toen men aan den Nieuwen Waterweg begon te werken), om aan den Linker-Maasoever de noodige werken, als havens, pakhuizen etc. daar te stellen met het doel hiermede gereed te zijn, zoodra de N. Waterweg gereed was, geducht jammer was het, dat die weg toen niet slaagde, althans niet aan de verwachting voldeed.

De Nieuwe Waterweg wilde niet slagen, men hoorde er zelfs van gewagen, dat het verdere werk niet zou kunnen doorgaan.

Die *particuliere* onderneming geraakte hoofdzakelijk om deze rede, doch ook door andere bijkomende omstandigheden in *déconfiture*, met dit gevolg dat de gemeente R. al die werken, welke $\pm$ **14 miljoen gekost** hebben, voor **4 miljoen guldens** heeft kunnen overnemen.

Intusschen had de stad de Grondheerlijkheid Charlois aangekocht en annexeerde successievelijk de gemeenten Delfshaven, Kralingen en Charlois.

Na veel tobben slaagde ten slotte de N. Waterweg tòch, en ontstond meer en meer bij particulieren de begeerte om in de Nieuwe Stad in de te verwachten behoefte aan pakhuizen, woningen, enz. te voorzien, en

¹⁾ Wij hebben hier op 't oog de exploitatie van Pincoffs c.s.

wel in die mate, dat allengs aan den Linker-Maasoever eene *nieuwe stad* is verzezen.

Ook de gemeente R. verkocht haar zandgronden, gorzen en water als *bouwaterrein*, — omdat die gronden als anderszins door hunne *gunstige ligging* daarvoor ook van zelf waren aangewezen.

Zij verkocht die gronden voor *f* 10.—, *f* 20.—, *f* 30.— en hooger per c.A.

Meer en meer bleek het dan ook dat de N. Waterweg niet alleen aan de verwachting beantwoordde, maar zelfs *verre* die gunstige verwachting overtrof.

Reeds nu behoort Rotterdam onder de beste havens van Westelijk Europa te worden gerangschikt, zoo zij nu niet reeds de best gelegen haven is. ¹⁾

Bij ijsgang is zij zeker *prima inter pares*!

Een ieder, die met open oog de geleidelijke maar groote verbetering van den N. Waterweg gadesloeg, en daarbij in aanmerking nam de behoefte, die daardoor aan den linker Maasoever moest ontstaan aan havens, kaden, pakhuizen, woningen etc., begreep, dat *alle* gronden, aan den linker Maasoever onder Hillesluis, Katendrecht en Charlois gelegen, voor *bouwaterrein*, in aanmerking kwamen al naarmate handel en scheepvaart zich ontwikkelden.

De behoefte *aan*, de vraag *naar* bouwterrein *moest* aldaar komen, en *is sedert lang* gekomen, terwijl de *waarde* dier terreinen *steeds stijgende was en is*.

Dit begreep ten slotte ook de gemeente R.

¹⁾ Van af 1 Januari van dit jaar tot op heden (1 April) hebben wij weder eene vermeerdering van 67 schepen metende 136.397 reg. ton te constateeren. (N. R. Ct. Zaterdag 1 April, 2e bl. „Nederland”).

In de eerste drie maanden van dit jaar nam de scheepvaart te Antwerpen toe met 22 schepen = 64.270 ton.

In Rotterdam gedur. hetzelfde tijdperk met 47 „ = 72.127 „
(N. R. Ct. 5 April, 1e bl. „België”).

Zij had dit getoond door den aankoop der Grondh. Charlois, de overneming der havenwerken etc. ¹⁾ en de annexatie der gemeenten Charlois en Katendrecht.

Groote behoefte bestond er wederom sinds jaren aan eene *haven en de noodige werken*, daar het reeds lang was gebleken, dat de thans bestaande werken niet in de *toenemende behoefte kunnen voorzien*, terwijl het tevens vast staat, *dat men in de toekomst ook met deze haven nog niet klaar is.*

Wat wij hierbij nog eens in het licht willen stellen is *dit*: dat de *waarde* van de ter onteigening aangewezen perceelen voor een groot deel te danken is aan de *zeer gunstige ligging* dier perceelen ten opzichte van (onder meer) den *Waterweg* naar zee, m.a.w. dat het is (onder meer) de *Waterweg*, en *niet* de gemeente R., of haar beleid, gelijk *deze* wel beweert, *die de hooge waarde aan deze terreinen geeft.*

Denkt men zich toch de *Maas-rivier* met den N. Waterweg voor een oogenblik weg, dan zijn en Rotterdam. en onze thans zoo kostbare terreinen, beide van veel geringer waarde, hetgeen wil zeggen: *dat de waarde onzer terreinen eene van de gemeente R., of liever van haar bestuur,*

¹⁾ Al moge die *particuliere exploitatie* door bijkomende omstandigheden ook niet zoo vlot van stapel geloopt zijn, bewijst dan dit aanvankelijk mislukken *op zich zelf* dat *alléén* eene gemeente tot eene dergelijke exploitatie in staat is?

Om het antwoord daarop te geven behoeven wij onzen blik maar even op onze Engelsche naburen te slaan, waar dergelijke particuliere exploitaties veelvuldig voorkomen en ook bloeijen, — ten bewijze dat dergelijke particuliere ondernemingen, wel degelijk levensvatbaarheid bezitten, zoodat het mislukken eener enkele particuliere exploitatie volstrekt niet bewijst dat *alleen* eene gemeente zulke ondernemingen kan of behoort op touw te zetten met vernietiging of onderdrukking van den particulieren ondernemings-geest.

onafhankelijke grootheid is, doch voor een deel is gebaseerd, even als de waarde van Rotterdam zelfs als koopstad, op de ligging bij de Maas-rivier als toegang naar en uit zee.

Waar deze bewering reeds uit zich zelf zoo juist en duidelijk is, is het eigenlijk overbodig haar nader te staven.

Toch willen wij ook dit nog doen, om des te duidelijker de onjuistheid aan te toonen van het *standpunt* der gemeente R., wanneer zij beweert: de *gemeente* brengt de waarde aan deze terreinen.

Reeds boven hebben wij er op gewezen, hoe eene *particuliere exploitatie* en niet de gemeente R. den *eersten stoot* heeft gegeven aan de *stads- en haven-ontwikkeling op den Linker Maasoever*.

Al is ook deze *particuliere* onderneming door een samenloop van noodlottige omstandigheden ten gronde gegaan, het *feit op zich zelf* van het tot stand komen dier *particuliere* exploitatie en van de verdere haven-uitbreiding ná de overname daarvan door de gemeente wijst er reeds op, dat die *particuliere* onderneming het oog had laten vallen op de *voor zoodanige exploitatie meest gunstig gelegen terreinen*.

Die *particuliere* ondernemers hadden nog zoo onjuist niet gezien.

Maar die *particuliere* ondernemers zoeken, alvorens zij beginnen, naar een terrein van bij uitstek *gunstige ligging*, en dat heeft ook thans de *gemeente R. gedaan*, m. a. w. de *gunstige ligging* is er en dáárop is de gemeente R. komen aanzetten.

Niet *nádat* (post) de exploitatie door haar zal zijn ter hand genomen ontstaat de *gunstige ligging*, maar *ómdat* (propter) de ligging onzer terreinen zóó *bij uitstek gunstig* is, dáárom is de exploitatie *mogelijk*, gelijk zij *uit dien hoofde* dan ook reeds sedert jaren *mogelijk* was.

Heeft men geen gunstig gelegen terrein, dan is eene exploitatie als de bedoelde eenvoudig *onmogelijk*.

Eerst de gunstige ligging, dan de *mogelijkheid tot exploitatie*, hetzij door particulieren, hetzij door de gemeente. Wie van deze beiden exploiteeren, dit is, wat de *exploitatie* betreft, ons om 't even, niet wat aangaat de *behartiging onzer belangen*.

Waar de gemeente R. dus beweert: „de gemeente Rotterdam brengt er *de waarde aan*”, daar *dwaalt* zij.

Het is de *gunstige ligging*, onder meer ten opzichte der Maas-rivier, die *de waarde* onzer terreinen bepaalt.

De ontwikkeling op den Linker-Maasoever, Fijenoord, etc. is dan ook ontstaan onafhankelijk van den Rechter-Maasoever en oorspronkelijk uit *particulieren* ondernemingsgeest voortgesproten.

Zoo zijn ook ontstaan IJmuiden, Hoek van Holland, enz., waar vroeger *niets* was *behalve: gunstig gelegen terreinen*.

Dat al deze gronden, die de gemeente R. nu onteigent, al naar mate zij gunstiger, of minder gunstig zijn gelegen, *bouwterrein* zijn van *verschillenden* prijs, is *niet te weerleggen*.

Reeds *zeventien* jaren geleden verkocht Notaris Plemp 10 Hectaren wei- tuin- en teelland in die streek gelegen, met vermelding op de aanplakbiljetten: „*geschikt voor bebouwing*.”

De kooper bouwde op een gedeelte daarvan pakhuizen, eene fabriek, arbeiderswoningen, woning voor den chef, stalling, etc., terwijl hij recht tegenover deze gebouwen, kort daarop, gedeelten daarvan verkocht voor f 3.—, f 5.— en f 7.— en den grond benoodigd voor de straten (breede) voor f 1.—, f 1.50 en f 2.—, alles per *centiare*.

Geweigerd werd, reeds jaren geleden, door den kooper een bod van f 2.50 per c.A. voor 3½ hectaren van de 4½ hectaren, die de gemeente *nu onteigent*, omdat men die wenschte te koopen met het doel er eene kerk, scholen

en een kerkhof te bouwen; door het daarstellen van een kerkhof zouden toch de omliggende bouwterreinen te veel in waarde zijn verminderd.

Ongeveer een tiental jaren geleden hield echter de aanvraag om bouwterrein op, *daar de onteigening van een deel dier gronden door de gemeente een publiek geheim was geworden.*

Dat publiek geheim was de oorzaak dat er van verkoop van bouwterrein geen sprake meer kon zijn.

Dat van zijde der gemeente met voordacht in het leven geroepen publiek geheim had den voortgang van het bouwen onmogelijk gemaakt, *niettegenstaande de voor stadsuitbreiding zóó gunstige ligging onzer terreinen.*

Den koopers van gronden, binnen den vermoedelijken kring van het onteigeningsplan gelegen, zou immers het zwaard van Damocles boven het hoofd hangen!

Die zich nog onbedacht aanboden, trokken zich dan ook schielijk terug

Zoo doende, zijn ongeveer een tiental jaren voorbijgegaan zonder verkoop van bouwterrein; *gedurende dit aantal jaren heeft men op die wijs den eigenaren de vrije beschikking over hun eigendom geheel belemmerd en ontnomen.*

De officiële bevestiging der waarheid van dat publiek geheim had plaats toen de gemeente R. van de Staten het recht heeft bekomen te onteigenen $\pm$ 250 hectaren gronds. Ruim 50 hectaren zijn daarvan volgens hare plannen noodig voor de haven, terwijl de resteerende 200 hectaren door haar worden geëxploiteerd als bouwterrein.

De gemeente zal daar kaden, straten en pleinen aanleggen, terwijl het overige van de 200 hectaren zeker zal opbrengen gemiddeld f 25 per centiare.

Evengoed had de stad echter in die, door haar te

onteigenen, gronden *alleen de hoofdstraten* kunnen aanleggen en de resteerende grond aan de *Eigenaren* kunnen laten, om deze *door hen zelf* als bouwterrein te laten exploiteeren.

En dat wij te dien opzichte nog niet zoo onjuist zien moge bewijzen het volgende: Bij eene onlangs te Nijmegen plaats gehad hebbende onteigening *ten algemeenen nutte* (en wel ter verzekering eener behoorlijke en geregelde *stadsuitbreiding*) werden alleen de gronden, benoodigd voor den aanleg van een paar *hoofdwegen* onteigend, *terwijl de overschietende terreinen eigendom der oorspronkelijke eigenaren bleven*.

Die *eigenaren* konden dus, zoo doende, hunne gronden als bouwterrein blijven *exploiteeren*, — zoodat zij eenigermate vergoeding vonden in hetgeen zij behielden voor datgene wat hun werd ontnomen.

Dat noemen wij billijk en rechtvaardig!

Terecht ging men dan ook bij *deze* door de gemeente Nijmegen toegepaste onteigening ten algemeenen nutte blijkbaar van de zeer juiste gedachte uit, dat alleen de *publieke weg* ten algemeenen nutte dient, dat evenwel *woningbehoefte* en dus *bouwgrondbehoefte*, het gevolg is van de vestiging van een groot aantal personen in eene gemeente; welke vestiging uitsluitend zijn oorsprong vindt in het **eigenbelang** dier personen

Zij vestigen zich daar *om geld te verdienen* of uit andere *bloot egoïstische oogmerken*, — *anders niet*.

De gemeente Nijmegen plaatste zich bij die onteigening blijkbaar op *dit* standpunt: **eigenbelang** drijft velen naar onze gemeente; om dat *eigenbelang* te dienen zoeken zij grond voor een huis, — of bouwgrond; welnu, berust elke vestiging van een particulier, wáár ook, op *eigenbelang*, dan dienen daar tegenover de persoonlijke belangen der *grondeigenaren* te worden *geëerbiedigd*.

Aan hen blijven dus de overschietende gronden, *zij* dienen overigens over hunne eigendommen vrij te blijven beschikken.

Wie echter eene onteigening par zône aanvraagt, om de gronden, die hij strikt genomen niet voor zijn doel behoeft, *ten eigen bate* als bouwterrein te gaan exploiteeren *huldigt het beginsel*: „ôte toi de là, que moi je m'y mette.” De qualificatie van dat beginsel en de appreciatie van zijne toepassing laten wij aan de lezers over.

Laten we nu eens even zien tot welke slotsom eene dergelijke onteigening voert!

Door dusdanige *ontei gening* wordt den eigenaar het recht benomen *op zijn eigen grond te gaan bouwen*, of *dien voor bouwgrond te verkoopen* en hem alleen vergund om — na van zijn *geheelen* eigendom tegen een door de gemeente eigenmachtig bepaalden *minimalen* prijs *beroofd* te zijn, — eens ter Secretarie te *mogen komen informeren* tegen welken *maximalen* prijs hij daarvan weêr een gedeelte misschien zou mogen terugkoopen, om er huizen op te bouwen!

Nadat de voorbereidende werkzaamheden, noodig voor de onteigening, waren verricht waarin eigenaren „gekend” en „gehoord” zijn — heeft de gemeente R. eene commissie benoemd, bestaande uit drie personen, om de te onteigenen gronden te taxeerén, *zonder evenwel de eigenaren daarin te kennen*.

En uit welke personen bestond dat drietal, dat had te beslissen over deze kostbare eigendommen?

Een timmerman uit den omtrek van *Zuid-Beierland*, een landbouwer uit *Barendrecht* en een advocaat uit *Goerée*, vormden die commissie.

Geen van hen is inwoner, of liever Rotterdammer van geboorte.

Geen van hen heeft Rotterdam zien *opkomen en wassen!!* of als ze 't wél gezien hebben, hebben zij blijkbaar daarvoor de oogen gesloten.

Zij kunnen als geen blik hebbende op den handel en de scheepvaart in de stad R., onmogelijk geacht worden *naar waarde te hebben getaxeed*, te meer, daar de eigenaren in de bepaling der vergoeding voor het te onteigenen goed door hen *in het geheel niet zijn gekend*. Deze taxatie is dus *geheel eenzijdig en van zijde der Gemeente Rotterdam uiterst partijdig en onrechtvaardig*.

Ware de haven-exploitatie door eene *particuliere* onderneming op touw gezet, dan ware zulks eene *onmogelijkheid* geweest.

De timmerman moge goed op de hoogte zijn van grond in Zuid-Beierland, de landbouwer moge in staat zijn de qualiteit van tuin- en teelland te bepalen, en de advocaat in staat zijn een rapport uit te brengen, de *belanghebbenden* hadden in die commissie *vertegenwoordigd* behooren te zijn door minstens een gelijk getal leden.

Nu dit niet is geschied is de taxatie dier commissie geheel waardeloos.

De belanghebbenden heeft men geheel geignoreerd, als „quantité négligeable.”

De gemeente treedt dus in deze zaak (voor *eigenaren* de *hoofdzaak*) als *haar eigen rechter* op.

Wij herhalen daarom nog eens hetgeen wij boven reeds hebben gezegd:

Bij *particuliere* exploitatie ware zulk eene taxatie eene *onmogelijkheid* geweest; wij hadden dan gestaan als *particuliere* eigenaren met *vrije beschikking over ons eigendom* tegenover *particulieren* (exploitanten) *geheel vrij en geheel gelijk*, en zouden dan op *behoorlijke wijze* met elkander in *onderhandeling* hebben kunnen treden.

Het bod, op grond van een door deze commissie uit-

gebracht rapport, door de gemeente R. den eigenaren gedaan, — is dan ook *bespottelijk laag, eenvoudig beneden alle critiek!*

Wij eigenaren *wraken dit bod, en deze wijze van handelen*, daar men toch allicht geneigd is het door de gemeente gedaan aanbod als punt *van uitgang*, of als basis, te beschouwen bij de verdere afwikkeling der zaak.

Bij de *voorafgaande* werkzaamheden zijn de eigenaren gekend; *toen het echter op de hoofdzaak aankwam, de bepaling der vergoeding, werden eigenaren niet gekend.*

Waarom hebben de eigenaren, de *belanghebbenden* in casu, geen deel uitgemaakt van deze door de gemeente R. benoemde Commissie van taxatie, gelijk in Frankrijk steeds geschiedt?

Deze Commissie schijnt er ook in het geheel niet aan gedacht te hebben, dat onze gronden *bounterrein* zijn *alleen door hunne gunstige ligging zonder meer.*

De gemeente onteigent deze gronden dan ook om die als *bounterrein* te exploiteeren, en niet om er te gaan *tuinieren* of te *boeren!!*

Hoe deze taxatie is, blijkt vooral daaruit, dat de stad voor de omliggende, daaraan belendende gronden *f 20.—, f 30.—* en hooger per c.a. maakt.

Het heeft allen schijn, dat de gemeente deze taxatie, *zonder de eigenaren daarin te kennen*, heeft uitgelokt, ten einde voor een *spotprijs* de te onteigenen gronden te bekomen, geheel *ten koste* der eigenaren de *haven te kunnen maken*, en om dan nog een *batig saldo* te kunnen overhouden.

Wij laten hier nog volgen eene *Begrooting van Baten en Lasten* waarbij wij in onze beschouwing uitgaan van *dit* standpunt: „dat eene *particuliere onderneming* eene dergelijke *haven-exploitatie*, als thans door de Gemeente

aan te vangen, *had tot stand gebracht, omdat bij de bestaande dringende behoefte, de gunstige ligging van het terrein* als van zelf daartoe leidt.

Deze beschouwing doet echter niets af aan de *juistheid* en de *waarde* der opgegeven cijfers en berekening.

Om de Begrooting van Baten en Lasten te *kunnen benaderen* moeten wij eerst bij benadering weten het *netto opp. bouwterrein*. ⁽¹⁾ Daartoe raadplege men de *teekening van het onteigeningsplan*, waarvan de schaal is genomen op 1 à 10 000.— (Plaat I, fig. I.)

Deze teekening tot grondslag genomen, komen wij tot het volgend *resultaat*: ⁽²⁾:

Totaal opp. (der ter onteigening aangewezen perceelen)
= ± 250 HA.

Waarvan:

Opp. haven = ± 50 HA ⁽³⁾ of $\frac{1}{5} \times 250$ HA.

„ straten
(plantsoen, singel enz.) = ± 100 HA. of $\frac{2}{5} \times 250$ HA.

Netto opp. bouwterrein = ± 100 HA. of $\frac{2}{5} \times 250$ HA.

Totaal. . = ± 250 HA.

(1) Onder *netto opp. Bouwterrein* verstaan wij het *Bouwterrein na aftrek* der plantsoenen, singels, hoofdwegen en zijstraten.

(2) Zie de Platen I—III met de figuren I—XVII met de daarbij gegeven *toelichting*. In 't kort is de gang van zaken de volgende:

Figuur I, (Plaat I) geeft aan: het onteigeningsplan met de ontworpen haven, de hoofdverkeerswegen, pleinen, plantsoenen, singel en de *bruto bouwterrein blokken*, (= netto bouwterrein + zijstraten).

Men heeft nu slechts die blokken der *bruto bouwterreinen* zaam te voegen tot ééne figuur, (figuur II) en van de aldus ontstane figuur eenen *rechthoek* te construeeren, waarvan het *opp.* gelijk is aan die figuur (II) en waarvan de *hoogte* gelijk is aan de *breedte* der ontworpen haven. (Deze rechthoek is afgebeeld op Plaat III fig. XIV.)

Van dezen *bruto-bouwterrein rechthoek* wordt nu het $\frac{1}{5}$ gedeelte van deszelfs opp. afgetrokken voor het opp. der zijstraten, waarna

Waaruit volgt:

$$\begin{aligned}\text{Opp. haven} + \text{opp. straten} &= \pm 150 \text{ H.A.} = \frac{3}{5} \times 250 \text{ H.A.} \\ \text{Netto opp. Bouwterrein} &= \pm 100 \text{ H.A.} = \frac{2}{5} \times 250 \text{ H.A.}\end{aligned}$$

En dus:

Dat bij inbreng (der thans ter onteigening aangewezen perceelen) in eene *particuliere* onderneming *elk* eigenaar voor *elke Hectare* van zijn ingebracht *Terrein recht* heeft op *volledige* vergoeding berekend naar:

den prijs van grond voor *straten en havenaanleg* voor $\frac{3}{5}$ van iedere Hectare.

en den prijs van grond voor *Netto Bouwterrein* voor $\frac{2}{5}$ van iedere Hectare.

eveneens in den vorm van eenen *rechthoek* het *netto opp. bouwterrein* overblijft. (Zie Plaat III fig. XV en fig. XVII waar die *netto opp. bouwterrein rechthoek* met rood is aangegeven).

Eveneens construeert men nu van het ontworpen *haven oppervlak* eenen *rechthoek* waarvan de *hoogte* gelijk is aan de *breedte* der ontworpen haven. (fig. XVI.)

Nu *verhouden* zich de *oppervlakten* der beide aldus geconstrueerde *rechthoeken* als de *liggende zijde* der *rechthoeken*.

Deze verhouding blijkt nu te zijn als 5 : 3 (fig. XVII).

Waaruit volgt:

Dat het *netto opp. Bouwterrein* $\frac{5}{3}$ maal het *opp. der haven* overtreft of *netto opp. Bouwterrein* $= \frac{5}{3} \times \pm 60 \text{ HA.} = \pm 100 \text{ HA.}$

Dan komen wij tot het *opp. der straten* eveneens $\pm 100 \text{ HA.}$

Wij kunnen niet nalaten dienaangaande eene opmerking te maken

Immers hieruit blijkt dat het *netto opp. bouwterrein* en het *opp. der straten* beide $\pm 100 \text{ HA.}$ bedragen of zich verhouden als 1 : 1.

Waaraan dit toe te schrijven?

Bij een oogenblik nadenken bij het beschouwen der teekening van het onteigeningsplan (fig. I) ziet men dat bij *particuliere exploitatie* ongetwijfeld mede in de combinatie zouden zijn opgenomen die terreinen, die door hunne ligging mede van zelf *direct* daartoe zijn aangewezen.

In de *eerste plaats* komt daarvoor in aanmerking het *Terrein* dat in fig. I (Plaat I) met sterretjes is omgeven.

Blijft nog over den *prijs* van dien grond te bepalen, hetgeen ons in verband met hetgeen voor de *omliggende terreinen* wordt besteed, niet moeilijk valt.

Immers als de *straten* zijn *aangelegd*, de perceelen met *trams* en *spoorwegen* zijn doorsneden, de *haven* de *schepen* ziet *binnenvallen*, dan mogen wij gerust aannemen, dat de Bouwgrond, *zeer matig berekend*, bij *verkoop* gemiddeld f 25 p. cA. opbrengt. ⁽¹⁾

De grootte van het *bouwterrein-oppervlak* als *vaststaande* aangenomen (± 100 H.A.) en dezen *normalen verkoopprijs* als basis aannemende komen wij tot de volgende *Begroting van Baten en Lasten*:

Het *niet opnemen* dezer terreinen in onze berekening geeft dus eene *ongunstige basis* voor de berekening der *baten*, die getrokken worden uit den verkoop der netto bouwterreinen omdat wanneer die Terreinen mede in de exploitatie waren opgenomen de verhouding van *netto opp. bouwterreinen* tot het *opp. der straten* ongetwijfeld gunstiger ware geweest en zeker had gestaan als 3:2 terwijl wij nu uitgaan van 1:1.

Niettegenstaande deze ongunstige verhouding van netto opp. bouwterrein tot het straten opp. zullen wij toch zien, hoeveel grooter schadevergoeding dan hun werd aangeboden, den eigenaren *billijk* toekomt.

(3) De *Totaal opp.* der haven is ± 60 HA. doch valt een gedeelte (mond der haven) buiten de onteigeningszonen: het ter onteigening aangewezen gedeelte bedraagt ± 50 HA. (Zie Plaat I, fig. I.)

(1) Als *gemiddelde prijs* met f 35 p. cA. als maximum en f 15 p. cA. als minimum. Deze prijzen zijn zeker niet te hoog gesteld daar *thans* reeds (dus nog *voor dat* deze exploitatie is tot stand gekomen) in den omtrek der *Rosestraat* reeds perceelen voor f 27 p. cA. worden verkocht.

Onze Terreinen nu *liggen* ongetwijfeld minstens even gunstig als die aan de *Rosestraat*.

Baten. ⁽¹⁾

± 100 H.A. Bouwterrein = ± 1.000.000 c.A., à f 25
per c.A. = ± f 25.000.000.—

Lasten. ⁽¹⁾

1°. *Havenaanleg* met bijbehooren ± f 3.500.000.—

2°. *Stratenaanleg* ± „ 3.500.000.—

3°. *Vergoeding aan de Eigenaars.*

Wordt deze laatste berekend naar:

f 15 p. c.A. ⁽²⁾ voor het netto *bouwterrein*.

én f 2 p. c.A. ⁽³⁾ „ den grond voor *straten* en *haven*.
dan krijgt men:

± 100 H.A. à f 15 per c.A. = f 15.000.000.

± 150 „ à f 2 „ „ = f 3.000.000.

Totaal f 18.000.000. ± f 18.000.000.

Totaal Lasten ± f 25 000.000.

Conclusies.

1°. Uit de voorgaande berekening volgt:

Dat indien de *eigenaren gemeenschappelijk* hunne Terreinen, waarover hun thans de *vrije beschikking* is ontnomen, in eene *particuliere maatschappij tot haven- en bouwterrein exploitatie* hadden ingebracht, (gelijk in

(1) Wij nemen én het Jaarlijksche Saldo der havenopbrengst (na aftrek der onderhoudskosten) én het renteverlies gedurende den aanleg der werken *pro memorie* op ofschoon wij gegronde reden hebben om te vermoeden dat het Eerste het Laatste verre zal overtreffen.

(2) *Vijftien Gulden per vierkanten Meter*, als *gemiddelde* prijs, met f 18 p. c.A. als maximum en f 12 p. c.A. als minimum.

De prijs van f 18 zoude uit den aard der zaak moeten betaald worden voor de meest gunstig gelegen Terreinen.

(3) Als *gemiddelde* prijs met f 2 50 als maximum, f 1.50 als minimum per c.A.

Engeland vaak geschiedt) zij voor *elke Hectare* van hun ingebracht *Terrein gemiddeld* hadden ontvangen :

$$\frac{2}{5} \times 10\,000 \text{ cA.} = 4000 \text{ cA. à } f\,15 \text{ per cA.} = f\,60.000.—$$

$$\frac{3}{5} \times 10.000 \text{ cA.} = 6000 \text{ cA. à } f\,2 \text{ „ cA.} = - 12.000.—$$

of voor elke Hectare: $f\,72.000 —$

Dat is $\pm f\,7.20$ per M^2 .

Het bedrag dat bij minnelijk aanbod (?) hun op advies der commissie van taxatie door de Gemeente is aangeboden bedraagt $\pm f\,0.60$ per M^2 . (gemiddeld)

M. a. w. *een bedrag ongeveer gelijk aan het $\frac{1}{12}$ der actueele reële waarde.*

2°. De gemeente heeft reeds onteigend ± 75 HA. zoodat nog ter onteigening aangewezen blijft $\pm 250 - 75 = \pm 175$ HA.

Naar de sub 1°. aangegeven, uit de voorafgaande berekening volgende, cijfers is de gemeente *moreel verplicht* ook thans nog *zonder gerechtelijke tusschenkomst* aan de overblijvende eigenaren te betalen als *billijke* en hun toekomende *schadevergoeding*:

$$\text{een bedrag van minstens } 175 \times f\,72.000 = f\,12.600.000.$$

Voor het reeds onteigend gedeelte ware de gemeente eveneens *moreel verplicht* geweest te betalen aan de eigenaars als *billijke* en hun toekomende *schadevergoeding*:

$$\text{een bedrag van minstens } 75 \times f\,72.000 = f\,5.400.000.$$

Zij heeft slechts uitbetaald een bedrag van $\pm - 1.400.000$.

Waardoor reeds in kas: Batig Saldo $\pm f\,4.000.000$.

Zoodat, als de gemeente *thans* nog hare *moreele verplichtingen* nakomt en de boven berekende schadeloosstelling, d. w. z. een bedrag van $\pm f\,7.20$ per cA. gemiddeld aan de eigenaars vergoedt: zij *ruimschoots* hare onkosten dekt, een batig saldo van $\pm f\,4.000.000$ in kas houdt en bovendien een prachtige *haven* verkrijgt, waarvan de voordeelen bij *particuliere* exploitatie nog

aan de rechtmatige eigenaars gekomen zouden zijn : terwijl zij thans *in den zak der gemeente zullen en blijven vloeien*.

Als de *belasting betalende* burgers dus *geheel tevreden* kunnen zijn, laat ons dan hopen, dat *wij* evenzeer *tevreden kunnen* zijn.

Wij herhalen: *Suum Cuique*.

SLOT.

Wij hebben gemeend, de geheel *éénzijdige handelwijze* van de door de gemeente Rotterdam benoemde Commissie van taxatie voor de rechtbank der publieke opinie te moeten brengen, opdat deze oordeele over *dusdanige* handelwijze :

eene *handelwijze*, waarbij advies wordt uitgebracht over de waarde van iemands eigendom, zonder dat men den rechtmatigen eigenaar *in eenig opzicht* daarin kent.

eene *handelwijze* die buiten onteigening eene *onmogelijkheid* is.

eene *handelwijze* die men nog met den naam van *minnelijke ?? schikking ??* (lees : dwangbevel) heeft durven bestempelen.

eene *handelwijze* die, zóó doorgedreven, het eigendomsrecht tot nul reduceert en den *eigendom* sans coup férir overlevert aan de *schaamteloze willekeur van een bureaucratisch despotisme*.

Jam sat est !

Ware die commissie in overleg getreden met de rechtmatige eigenaars — en eene *minnelijke schikking* zonder overleg met de wederpartij is iets *ondenkbaars* — dan ware de vraag post of propter ? zeker ten berde gekomen, en *alsdan* ongetwijfeld het antwoord, door die Commissie gegeven, geweest: *Suum cuique*. ⁽¹⁾

(1) Een ieder het zijne.

Toelichting bij de Platen.

Plaat I (Schaal 1 à 10.000):

bij **Figuur I.**

Het *ter onteigening aangewezen Terrein* geteekend op eene schaal van 1 à 10.000.

De teekening toont aan de *ontworpen haven* (waarvan alléén de mond der haven *buiten* de onteigeningszone valt) en het *omliggend Terrein* waarop (in de figuur) zijn geprojecteerd, de *Plantsoenen*, *Singel*, *Hoofverkeerswegen* alsmede de *Bruto-Bouwterrein blokken*.¹⁾

De Bruto-Bouwterrein blokken zijn elk van een *nummer* voorzien (1—36).

De *zone*, die *buiten* den onteigeningsgrens valt, en dientengevolge alléén in de *lusten* en niet in de lasten der overige perceelen deelt, is met sterretjes omgeven.

(Zie over deze zone de noot op pag. 17.)

bij **Figuur II.**

De (van nummers voorziene) *Bruto-Bouwterrein blokken*, aan één gevoegd, vormen *éene* figuur. (Veel gelijkenis toonend met de figuur der provincie Overijssel.)

¹⁾ Onder *Bruto* bouwterrein blokken verstaan wij de *Netto-bouwterrein blokken* + *zijstraten*.

bij **Figuur III.**

Dezelfde figuur als de voorgaande: doch zijn de *nummers* en *grenzen der Bruto-Bouwterrein blokken weggelaten.*

bij **Figuur IV.**

Dezelfde figuur als de voorgaande: doch verdeeld in *twee parallelograms* (I, II) + *één trapezium* (III), waarvan de *hoogte* gelijk is aan de *breedte* van het ontworpen *havenoppervlak.*

De *overblijvende stukken* der figuur zijn *gearceerd* en met *letters* (A-H) voorzien.

Plaat II (Schaal 1 à 10.000).

bij **Figuur V.**

De voorgaande figuur in *twee* bijeenbehorende gedeelten gescheiden.

Het *eerste gedeelte* ontstaan uit de aaneenvoeging der *beide parallelogrammen* (I en II) en het *trapezium* (III) welke *drie* te samen *één trapezium* I-II-III, (A) vormen van *gelijke opp.* en van *gelijke hoogte.*

De *overblijvende gearceerde* gedeelten (A-H) tot *één* figuur (B) aan eengevoegd.

bij **Figuur VI.**

Dezelfde figuur als de voorgaande: doch met *weglating* der *arceering* en *letters* in figuur B.

bij **Figuur VII.**

Dezelfde figuur als de voorgaande: doch figuur B (der voorgaande figuur) is wederom verdeeld in *één* parallelogram (IV) waarvan de *hoogte* wederom gelijk is aan de *breedte* van het ontworpen *havenoppervlak.*

De overblijvende gedeelten (der figuur B) zijn wederom *gearceerd* en met (kleine) *letters* (a—h) aangegeven.

Figuur VIII.

A: Het *Trapezium* I-II-III, reeds geteekend in de figuren V, VI en VII als *A*.

B: Het *Parallellogram* (IV) uit de figuur B der voorgaande figuur (VII) uitgenomen en *afzonderlijk* geteekend.

C: De *overblijvende* gedeelten van fig. B der voorgaande figuur tot ééne figuur aanééngevoegd.

bij Figuur IX.

A en *B* der voorgaande figuur wederom tot één *Trapezium* vereenigd (I, II, III, IV.)

In *C* der voorgaande figuur de *arceering* en *letters* weggelaten.

bij Figuur X.

Dezelfde figuur als de *voorgaande*: van fig. C der voorgaande figuur (IX) is wederom gemaakt een *parallellogram* (V) waarvan de *hoogte* wederom gelijk is aan de *breedte* van het ontworpen *havenoppervlak*.

bij Figuur XI.

Het *parallellogram* (V) der voorgaande figuur vereenigd met het *trapezium* (I, II, IV, III) tot één *trapezium*, (I, II, IV, V, III).

Dit *laatste* *Trapezium* geeft ons aan de *oppervlakte* van het *Bruto Bouwterreinblok*, gevormd door de *aaneenvoeging* der *Bruto Bouwterreinblokken* van figuur I (Plaat I), de *hoogte* van dit *Trapezium* is gelijk aan de *breedte* van het ontworpen *havenoppervlak*.

Plaat III (Schaal 1 à 10.000):

bij **Figuur XII.**

Figuur XII = aan figuur XI met weglating der Romeinsche cijfers (I—V).

bij **Figuur XIII.**

Het *Trapezium* herleid tot een *Rechthoek* van *gelijke oppervlakte* en *hoogte*.

bij **Figuur XIV.**

De herleide *Rechthoek* der voorgaande figuur. (*Bruto-Bouwterrein Blok*).

bij **Figuur XV.**

De *Rechthoek* der voorgaande figuur (*Bruto-Bouwterrein Blok*) is door eene Loodlijn in *Twee* *Rechthoeken* verdeeld zóódanig dat het oppervlak van den *kleinen* *Rechthoek* (zwart geteekend) het *één vijfde* gedeelte is van het opp. van den *geheelen* *Rechthoek*. — Nu is

Opp. *Geheele* *Rechthoek* = opp *Bruto-Bouwterrein*.

„ *Kleine* (zwarte) „ = „ *Zijstraten*. — ⁽¹⁾ (af.

Opp. *Rooide* *Rechthoek* = opp. *Netto* *Bouwterrein*.

bij **Figuur XVI.**

A: Het ontworpen Havenoppervlak herleid tot een *Rechthoek* (A B C D) van *gelijke* oppervlakte en *gelijke hoogte*.

B: Deze *Rechthoek* (A B C D) *afzonderlijk* geteekend.

⁽¹⁾ Wij hebben voor de *oppervlakte* der *zijstraten* in rekening gebracht het *één vijfde* gedeelte van het *Bruto* *Bouwterrein* oppervlak, hetgeen zeker niet te laag is genomen.

