

1886 V, 2

VEREENIGING

TOT BEVORDERING VAN

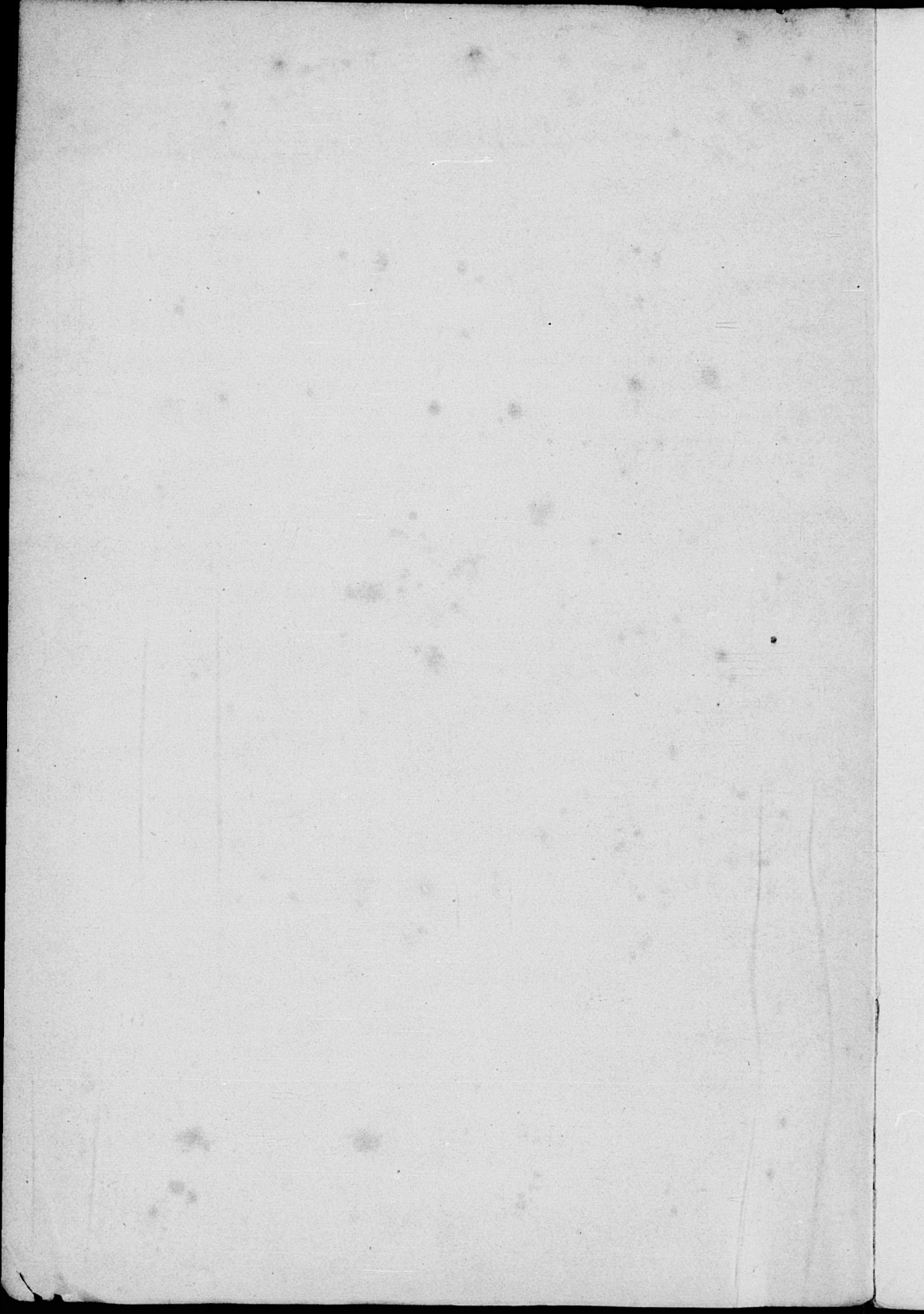
FABRIEK- en HANDWERKS-NIJVERHEID

in Nederland.

Afdeeling UTRECHT.

R A P P O R T

der Commissie tot onderzoek naar de wenschelijkheid van Coöperatieve Vereenigingen tot den bouw van arbeiders-woningen, van welke de eigendom na een bepaalden tijd door de leden (huurders), doch bij overlijden vóór dien tijd onmiddellijk door hunne weduwen of kinderen verkregen wordt.



UTRECHT , den December 1886.

Aan
Heeren Leden der Afdeeling Utrecht van
de Vereeniging ter bevordering van Fabriek-
en Handwerks-Nijverheid in Nederland.

Mijne Heeren!

De bespreking, welke in Uwe vergadering van den 18^{en} October ll. plaats vond, over de wenschelijkheid van vereenigingen tot den bouw van arbeiders-woningen, van welke de eigendom na een bepaalden tijd door de leden (huurders) — doch bij hun overlijden vóór dien tijd onmiddellijk door hunne weduwen of kinderen verkregen wordt, leidde er toe, dat het Bestuur der Afdeeling, overeenkomstig het daartoe uit Uw midden te kennen gegeven verlangen, op zich nam te doen overgaan tot het drukken van het rapport, dat nopens deze aangelegenheid door de Commissie uit het Bestuur — de heeren Schaap en Beijen — was opgemaakt en in voormelde afdeelings-vergadering ter kennis der aanwezigen gebracht.

Van haren kant gaf die Commissie aan het Bestuur den wensch te kennen in de gelegenheid te worden gesteld haar rapport, alvorens het te doen drukken, nader eenigszins aan te vullen, ook om daarbij nader haar oordeel te doen kennen omtrent sommige punten van bedenking, welke in de afdeelings-vergadering van den 18^{en} October ll. werden te berde gebracht.

Het Bestuur zag tegen dien wensch der Commissie niet alleen geen bezwaar, maar houdt zich overtuigd, dat hh. leden de aanvulling van het rapport niet anders dan op prijs zullen kunnen stellen. Daarom stemde het Bestuur er dan ook gaarne in toe.

Na zich opnieuw in betrekking te hebben gesteld met de besturen van eenige elders gevestigde vereenigingen, welke ten doel hebben den werkman in staat te stellen een eigen woning te verkrijgen, leverde de Commissie daarop aan het Bestuur het thans hierbij gevoegde rapport in, waarbij zij ook van de nader door haar verkregen gegevens gebruik heeft gemaakt.

Het Bestuur meent er zich van te mogen onthouden, bij dat rapport eenige andere verklaring te voegen als deze, dat het zich eenparig volkomen met den inhoud daarvan vereenigt. Het vleit zich dan ook, dat de leden der afdeeling de wenschelijkheid van vereenigingen op den door de Commissie beoogden voet in algemeenen zin zullen erkennen. Omstandigheden van verschillenden aard kunnen natuurlijk voor de oprichting van zulke vereenigingen en voor haren bloei hier gunstig, dáár ongunstig zijn. De geldelijke last echter, dien de werkman, tegenover een zeer groot voordeel, er voor zou hebben op zich te nemen, is geenszins zóó overwegend, dat het Bestuur er zich in het minst door geschokt gevoelt in zijn overtuiging, dat honderden van werklieden in den lande zich best dien last kunnen — en ook gaarne zullen willen getroosten, om dat voordeel te verwerven.

Zullen er van die honderden niet b. v. een vijftigtal in Utrecht gevonden worden? Het Bestuur zou er zich bepaaldelijk door teleurgesteld vinden, wanneer dat niet het geval bleek te zijn, en zou meenen thans zijn maatschappelijken plicht te verzaken, wanneer het niet het zijne deed, opdat daarvan de proef genomen worde.

Het noodigt hh. leden met aandrang uit tot bijwoning der afdeelings-vergadering, welke ter nadere bespreking dezer zaak op Dinsdag den 28 dezer zal gehouden worden.

Namens het Bestuur der Afdeeling:

C. G. L. KOOLEMANS BEYNEN, *Voorzitter.*

J. C. GIJSBERTI HODENPIJL, *Onder-Voorz.*

K. H. BEIJEN, *1^e Secretaris.*

W. D. EELTJES, *2^e Secretaris.*

D. SCHAAP JR., *Penningmeester.*

MR. M. C. BISKOM.

M. A. CASPERS.

Aan het bestuur van de afdeeling
Utrecht der „VEREENIGING TOT BE-
VORDERING VAN FABRIEK- en HAND-
WERKS-NIJVERHEID” in Nederland.

Mijne Heeren!

Het moge een uitvloeisel zijn eener gezonde philanthropie, zijn grond vinden in een wel begrepen eigenbelang of wel een onvermijdelijk gevolg wezen der tijdsomstandigheden, opwekkend voorzeker is het, dat bij al de zorgen en inspanning om de Nijverheid te bevorderen, men vooral in de laatste tijden, een meer open oog heeft gekregen voor de belangen der nijveren, voor de loontrekkende dienaren der Nijverheid.

Ook onze Vereeniging liet zich ten deze niet onbetuigd en gaf reeds meermalen blijk den degelijken werkman te waardeeren en zoo noodig te willen helpen.

Nog op de voorlaatste algemeene vergadering onzer Vereeniging, gehouden te Haarlem op 13 en 14 Augustus 1885, werden o. m. twee onderwerpen, uitsluitend zijn belang betreffende, ter sprake gebracht.

Het eerste, ingeleid door den heer J. Swens, hoofdafgevaardigde voor Haarlem en voorzitter van de aldaar bestaande afdeeling onzer vereeniging, betrof de wenschelijkheid, om met het oog op de gunstige resultaten van de Coöperatieve vereeniging tot den aanbouw van werkmanswoningen daar ter stede, het ontstaan van dergelijke vereenigingen elders te bevorderen; terwijl het tweede, ingeleid

door den heer J. H. Schuylenburg, het doel, de werking en het nut van het Nederlandsch werkliedenfonds tot onderwerp had.

In het voorlaatste jaarverslag onzer Vereeniging is aange- teekend wat omtrent beide onderwerpen werd gezegd; het volgende is daaraan gedeeltelijk ontleend.

De Coöperatieve bouwvereeniging „des werkmansvriend” te Haarlem begon in 1872 met den bouw van 50 woningen ter waarde van 65000 gulden en bezat in 1884 reeds 168 woningen met een waarde van 3 ton. De voornaamste eigenaardigheden dezer inrichting zijn:

„dat de huizen na plus minus 25 jaar het vrije eigendom der bewoners worden;

„dat de Vereeniging door de werklieden die in de huizen wonen zelf is opgericht en bestuurd wordt;

„dat in het reglement is bepaald, dat het lidmaatschap geweigerd of ontzegd wordt aan leden der z. g. Sociaal-democratische vereeniging, of aan dezulken die zich schuldig maken aan misbruik van sterken drank.”

Bij den aanvang had men natuurlijk met vele moeielijkheden, vooral van finantieelen aard, te kampen, doch toen de ernstige wil van den werkman duidelijk bleek uit zijne geregeld voortgaande wekelijksche stortingen, eerst van 15, later van 25 cents tot vorming van een grond-kapitaal, en het bestuur een college van invloedrijke mannen als Commissarissen van toezicht benoemde, die voor de belangen der geldschietters zouden waken, toen ontstond er vertrouwen in de onderneming en kwam de finantieele hulp opdagen.

In het laatst van 1872 kwamen de eerste 50 woningen gereed en werden spoedig betrokken. Tot waarborg der geldschietters werd op de gesamentlijke huizen hypotheek gelegd voor het geheele bedrag van het geleende kapitaal, dat gesplitst was in aandeelen van honderd gulden. De wekelijksche bijdragen hielden nu op. De bewoners betaalden een huur die gelijk stond met die van andere huizen van dergelijken aard en kregen, ofschoon nog geen wettig

eigendomsrecht bezittende, er toch bijna al de voordeelen van, want zoolang zij aan hunne verplichtingen zouden voldoen, kon niemand hen uit hun huis verwijderen.

De arbeider heeft dus, als het ware, hier een huis waarop een hypotheek rust, die met de huur wordt afbetaald.

De voordeelen in deze wijze van coöpereeren gelegen, liggen voor de hand.

„de werkman leert sparen, want lang voordat hij eenig genot van de te bouwen huizen hebben kan, moet hij geregeld zijne wekelijksche bijdragen storten;

„de werkman wordt bestendiger, want het bezit van een eigen huis verhindert hem om ter zake van kleinigheden te verhuizen, en dat verhuizen, hoe gemakkelijk en snel het ook moge gaan, kost steeds geld en tijd;

„zijne goede, geriefelijke woning met tuin of plaats is een uitnemend middel tegen uithuizigheid en noodeloos geldverteenen; en

„hij krijgt een gevoel van eigenwaarde, want hij voelt zich eigenaar, bezitter. Hij kan niet meer naar willekeur verjaagd worden.

En voor de maatschappij is die coöperatie van niet minder waarde, want de proletarier, bezitter wordende, laat zich niet tot het communisme overhalen, daar hij iets te verliezen heeft; orde en regelmaat in de maatschappij worden ook voor hem zaken van waarde. ¹⁾

1) Ds C.E. van Koetsveld schreef onlangs in het Dagbl. van Z. H. o. m. :

„Er moet zich meer en meer een vierde stand vormen, van bekende en nijvere werklieden, en ook deze moeten „bezitters” worden, kapitalisten in het klein, die een spaarpenning en liefst ook een eigen huisje hebben. Wat vroeger de gilden waren, moeten nu de vrije arbeiders-vereenigingen zijn; geene samenzweerders tegen hun meerderen, alsof het hunne natuurlijke vijanden waren. Als „bezitters zullen zij den sterksten dam vormen tegen het socialisme, dat ook hen bedreigt, en daar doorgaans onder hen nog de meeste „gehechtheid aan kerk en godsdienst heerscht zullen zij vereenigd, „nog meer dan nu afzonderlijk, de hechtste steun zijn der Maatschappij.”

De schoone resultaten te Haarlem verkregen schrijft de heer Swens uitsluitend toe aan de omstandigheid, dat het bestuur bestaat uit werklieden door en uit hun midden gekozen. „Dwaze eigenwaan — zegt hij terecht — verblindt velen, die meenen dat de arbeidsman tot zoo iets niet in staat is. Gezond verstand moge niet in elk mensch gelijk ontwikkeld zijn, het is ook niet het uitsluitend eigendom der meergegoeden.

Over het algemeen wordt de ambachtsman te veel als onmondig beschouwd; zelfs wanneer het zijn eigen belangen geldt, wordt hij maar zelden gehoord. Wil de philanthropie iets in zijn belang doen, dan wordt het *voor* hem en niet *met* hem gedaan. 't Is noodig, dat dit verandere, want niemand kent de belangen van den arbeidersstand beter dan hij zelf, hij kent zijne behoeften, zijne nooden en zijne wenschen veel beter dan de z. g. philanthropen, die hem willen helpen, en bovendien, hij heeft een zeker mistrouwen jegens de meer goeiden en zeker strekt het tot verheffing van zijn karakter, indien men hem in staat stelt zich zelf te helpen, zooals te Haarlem is geschied.”

In onze bestuursvergadering van 26 November 1885 had eerst-ondergeteekende de eer het vorenstaande onder uwe aandacht te brengen en te vragen of met het oog op de gunstige resultaten elders verkregen, het niet op onzen weg lag de oprichting eener zoodanige onderneming in de hand te werken. Hij drukte daarbij tevens als zijne meening uit, dat het jeugdige Nederlandsch werkliefdenfonds aan zoodanige vereeniging uitnemende diensten kan bewijzen, door zijne statuten eenigszints te wijzigen en aan zijne tarieven een ander toe te voegen.

Naar aanleiding hiervan werden ondergeteekenden uitgenoodigd deze zaak nader te onderzoeken en van dit onderzoek een verslag aan U uit te brengen. We verklaarden ons daartoe bereid en hebben de eer thans het volgende te rapporteeren.

Het denkbeeld den werkman de gelegenheid te openen om

de voordeelen aan het verhuren eener arbeiderswoning verbonden zelf te genieten en door opsparring van die voordeelen het benoodigde kapitaal bijeen te brengen om van die woning eigenaar te worden, is bijna eene halve eeuw oud. Het eerst werd het verkondigd en aanbevolen in 1838 door prof. Hüber te Berlijn. Niet dadelijk echter vond deze nieuwigheid ingang. Wel poogde men reeds in 1840 te Berlijn dat denkbeeld te verwezentlijken, doch eerst acht jaren later slaagde men daarin, door de oprichting der „gemeinnützige Baugesellschaft” met het devies „besitzlose Arbeiter in arbeitsame Besitzer umzuwandeln.”

In datzelfde en in het volgende jaar (1848 en 1849) kwamen als het ware te gelijk met Berlijn ook Londen en Parijs voor deze volkszaak in beweging. Amsterdam volgde twee jaren later en sedert werd met steeds aangroeiende belangstelling en toewijding de woningquestie aan de orde gesteld, tot wier oplossing zelfs de hoogstgeplaatste personen zich geroepen gevoelden mede te werken.

Bij deze algemeene belangstelling waren er weinig jaren voor noodig om op een aantal meer of minder gelukte proefnemingen te kunnen wijzen. Van de voornaamste volgt hier een, zij het dan ook zeer beknopt overzicht.

De eerste proefneming te Berlijn, hierboven reeds vermeld, mislukte. Als oorzaak daarvan wordt opgegeven, dat het beginsel waarvan men uitging een eigenaardig mengelmoes was van industrieele kapitaalsbelegging en philanthropische weldadigheid, die noch aan deze noch aan gene bedoeling voldoende beantwoordde. Waar de rente van het kapitaal beneden den gewonen rentestandaard werd vastgesteld en de overwinst in de reservekas werd gestort, daar werd spoedig te vergeefs naar de fondsen gezocht die voor de ontwikkeling en uitbreiding der onderneming noodig waren.

Beter slaagde eene in 1862 op het eilandje Steinwärdar in de Elbe nabij Hamburg opgerichte vereeniging. Eenige arbeiders stichtten daar door eigen middelen en gemeenschappelijk crediet, en dus op een zuiver industrieelen grondslag, eene

kolonie van arbeiderswoningen voor eigen gebruik. Vijf heeren verschaften het ontbrekende geld tegen 5 pct. rente, op voorwaarden dat zij recht zouden hebben om toezicht uit te oefenen en jaarlijks 2 pct. zou worden gekapitaliseerd voor amortisatie. Na 25½ jaar kon hiermede het kapitaal afgelost en de vereeniging eigenaresse harer woningen worden.

Even gunstig werkte de in 1857 te Pforzheim opgerichte „Gemeinnützige Baugesellschaft.” Ook hier wordt 5 % rente voor het opgenomen kapitaal betaald en wordt bovendien, wanneer de woningen zijn afgelost, het vrij komende reservefonds onder de aandeelhouders verdeeld.

Het zuiver industriele beginsel te Steinwärd en Pforzheim omhelsd, en door de verkregen resultaten als deugdelijk erkend, werd in 1870 ook te Hamburg gevolgd, bij de toen aldaar opgerichte „Neue Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen.”

In Frankrijk kon in 1870 reeds op 17 plaatsen gewezen worden waar het verhuren van arbeiderswoningen met het beginsel van eigendomsverkrijging werd gehuldigd. Het waren daar echter meer de Regeering, industrieelen en bijzondere personen, dan wel de arbeiders zelf die zich de kwestie aantrokken. Zoo zien wij in 1853 de algemeen bekende „Société mülhausienne des cités ouvrières,” door industrieelen, ten behoeve hunner arbeiders oprichten, nadat vooraf door de „Société industrielle” aan het „Comité d'utilité publique” een grondig onderzoek naar de eischen eener goede en doeltreffende arbeiderswoning was opgedragen. Uit een daarvoor bestemd Staatsfonds van tien millioen frs. ontving zij voor hare eerste kolonie van driehonderd woningen 150.000 frs. of ⅓ gedeelte van het benoodigde kapitaal op voorwaarden, dat bij de woningen eenige „institutions d'utilité publique” als: wasch- en badkamers, restaurant met leeszaal, bakkerij enz. zouden worden opgericht, dat de woningen op zijn hoogst voor 8 pct. van den kostenden prijs zouden verhuurd worden of tegen den kostenden prijs zouden worden overgedragen, en dat aan de aandeelhouders niet meer dan 4 % zou worden uit-

betaald en alle mogelijke winst daarboven voor doeleinden van algemeen nut zou worden besteed.

De eerste woningen kwamen in 1857 gereed en werden naar 4 verschillende systemen gebouwd, waarvan er een, het algemeen bekende „Système Mülhause” ten slotte voor goed voor de volgende woningen werd aangenomen. Het bestaat uit groepen van vier woningen naast en tegen elkâar gelegen, te midden van een vierkanten tuin, welke in vier gelijke deelen is verdeeld. De Cité telt thans 1200 huizen.

Het kapitaal dat noodig is om een huis aan een arbeider te kunnen overdragen, wordt gevormd uit een deel der huurpenningen. Als eerste storting echter wordt van den huurder een som van 250 à 300 frs. gevorderd, die hij dus vooraf dient te hebben bespaard.

In het koopcontract wordt o. m. bepaald :

- „dat de woning haren uitwendigen vorm moet behouden ;
- „dat de tuin moet beplant worden en tuin moet blijven ;
- „dat de omheiningen onderhouden moeten worden ; en
- „dat de kooper in de eerste tien jaren zijne woning niet aan een ander mag verkoopen en haar evenmin voor een deel aan eene tweede familie mag verhuren zonder de volmacht van het bestuur.”

De „Société des cités ouvrières de Guebwiller,” in 1860 opgericht, volgde hetzelfde beginsel als die te Mülhause.

De „Société immobilière de Beaucourt” bouwt slechts woningen op verzoek van arbeiders. Deze treden dadelijk na de voltooiing in de volle rechten van eigendom, doch verbinden zich de kosten in den loop van 11 jaar met interest naar 5 pct. berekend, te voldoen.

Het welslagen dier ondernemingen, waartoe nog gerekend moet worden die der „Société immobilière de Colmar,” is volgens den heer Stratingh Tresling in zijn hierna vermeld werk voor een groot gedeelte te danken aan den algemeen erkenden tegenzin der arbeiders voor kazernewoningen en aan het vasthouden van het door het „Comité Industriel” vastgestelde beginsel „qu’il fallait d’abord adopter „irrévocablement le principe salulaire, que chaque famille

„devait avoir son logement separé et la libre culture d'un „jardin.”

Intusschen heeft het kazerne-stelsel ook toepassing gevonden en wel op de meest bevredigende wijze bij de zoo gunstig bekend staande „familistères” te Guise (dept. Aisne) van den heer Godin-Lemaire, Kachelfabrikant. De gebouwen zijn daar vier verdiepingen hoog, hebben een fraai uiterlijk en eene zeer doeltreffende inrichting. Ook hier kan de werkman door wekelijksche of maandelijksche stortingen eigenaar zijner woning worden, naar het beginsel van Mülhause, doch met dit bijkomend voordeel, dat het belegde geld van den huurder vertegenwoordigd wordt door voor overdracht vatbare aandeelen, zoodat de werkman of zijn gezin niet aan de plaats gebonden zijn, maar òf verder den interest van hun eigendom genieten, ook dan wanneer bezigheden of andere omstandigheden hen nopen zouden een andere plaats te bewonen, òf over hun aandeelen beschikken kunnen ten behoeve van een nieuw ingekomene òf ze kunnen verkoopen. De eenige maatstaf waarnaar de heer Godin-Lemaire het bedrag van den huurprijs aanvankelijk bepaalde, was de gemiddelde huur die zijne werklieden voorheen betaalden voor hunne ellendige verblijven. Zelfs naar deze huurprijzen gaf het geheele inlegkapitaal, na aftrek van alle onkosten, 3½ pct. zuivere rente, welke door de kleine voordeelen, voortspruitende uit den verkoop van den inslag van diverse levensbenoodigheden, tot 6 pct steeg.

Is dit resultaat voor den heer Godin-Lemaire van niet geringe beteekenis, het is voor den arbeider van niet minder groote waarde, daar hij van die voortreffelijke inrichting met al hare uitnemende maatregelen tot welzijn en ontwikkeling der bewoners, kan genieten met het bewustzijn dat alles door hem zelf wordt bekostigd.

In Engeland bestaan een zeer groot aantal „land-societies” en „benefit building societies”. De eersten koopen terreinen, draineeren, kanaliseeren, leggen wegen aan enz., terwijl de laatsten kapitaal verstrekken om de bewerkte terreinen te

bebouwen. Men versta hier onder „benefit”, tot eigen voordeel. Met behulp van die soort van Vereenigingen waren reeds vóór 1870 in en om Birmingham meer dan 9000 arbeidersgezinnen eigenaars eener woning geworden, terwijl over geheel Engeland niet minder dan honderdduizend arbeiders langs dien weg een eigen haard verkregen. Gewoonlijk moet de arbeider beginnen een $\frac{1}{4}$ of $\frac{1}{5}$ gedeelte van het benodigde kapitaal te storten. Is hij daartoe niet bij machte, dan huurt hij eerst het huis en stort zijne spaarpenningen in de kas der „building-Society”, die hem daarvoor 5 % rente vergoedt. Is op deze wijze het gevorderde $\frac{1}{4}$ of $\frac{1}{5}$ deel bijeengespaard, dan begint de gewone maandelijksche of wekelijksche aflossing.

Akroyd stichtte in de nabijheid van Halifax de naar hem genoemde kolonie van goede arbeiderswoningen *Akroydon*. Drie vierde van den prijs der woning werd door de „benefit building Society” verstrekt, voor het overige één vierde, dat de werkman eveneens ontving, sprak de heer Akroyd borg. Na 4 of 5 jaren was in den regel reeds genoeg bespaard om het $\frac{1}{4}$ aftebetalen, waardoor de borgstelling ophield en met de verdere aflossing kon worden begonnen.

Te Kopenhagen in Denemarken begonnen in 1865 eenige werklieden wekelijks eene kleine som uitleggen met het doel daarvoor later woningen te bouwen en onder elkaar te verloten. De winner betaalt een gewonen huurprijs en wat deze meer is dan de rente van het kapitaal aan den bouw zijner woning besteed, wordt op zijne rekening afgeschreven, waardoor hij na verloop van een zeker aantal jaren eigenaar wordt. De niet-winners hebben na 20 jaren aanspraak op het door hen ingebrachte geld, vermeerderd met hun aandeel in het overschot, dat jaarlijks wordt opgemaakt. De woningen hebben eene verdieping die ten bate van den winner door een tweede gezin wordt bewoond. Reeds in 1869 bedroeg het aantal leden 650 en was aan wekelijksche bijdragen van 22 cent per lid een som van dertienduizend gulden bijeengebracht. Met behulp van een voorschot uit de spaarbank waren er toen 22 huizen gebouwd.

Ook in Zweden vindt men zeer goede „*cités ouvrières*”, waar de werkman eigenaar kan worden. De voornaamste is die te Gothenburg. De huizen bestaan bijna geheel uit hout, een bouwstof die daar overvloedig en zeer goedkoop is. Gemeentebestuur en fabrikanten schijnen daar als het ware te wedijveren in het oprichten van goede en goedkope arbeiderswoningen.

De behoefte aan goede arbeiderswoningen schijnt in Noorwegen minder groot dan elders. Niettemin vindt men in de hoofdstad des rijks vijf „*cités ouvrières*”.

In België verdient, vooral als beeld eener zuiver industriële onderneming, vermelding de „*Société Verviétoise pour la Construction de Maisons d'ouvriers*”, opgericht in 1861. Na eene mislukte poging met het kazernestelsel, werd met beter gevolg het Cottage-stelsel beproefd. De huizen hebben eene verdieping met zolder en beslaan een oppervlakte van 36.80 M² met 140 M² tuin. De kostende prijs per woning bedraagt 3600 francs. Aan den arbeider worden zij overgedaan voor 4000 frs. Een gedeelte van den koopprijs moet dadelijk worden betaald, het overige door middel van annuïteiten, berekend naar den interest van 6 pct. 's jaars. — De aandeelhouders genieten eene rente van 5 à 5½ pct. van hun kapitaal, de meerdere winst die gemaakt wordt schijnt bestemd tot uitbreiding der onderneming, waardoor aan een steeds grooter aantal arbeiders de gelegenheid tot verkrijging eener eigen woning kan worden aangeboden.

In Zwitserland bestaan verscheidene maatschappijen, bijna zonder uitzondering werkende naar het stelsel Mülhause.

In Oostenrijk wordt wel veel tot verbetering van de arbeiderswoningen gedaan, doch het beginsel van eigendomsverkrijging wordt daar niet of zeer weinig toegepast.

In Portugal, Spanje, Italie en Rusland, waar de toestand

der arbeiderswoningen over het algemeen nog ellendiger is dan in de andere rijken van Europa, schijnt weinig of niets tot verbetering daarvan gedaan te worden.

Na dit korte overzicht, waarbij wij slechts bij die maatschappijen in het buitenland stil stonden, die het beginsel van eigendomsverkrijging huldigen, willen we nagaan wat op de verschillende plaatsen in Nederland is gedaan om den werkman eene eigen woning te bezorgen. Vooraf echter wenschen wij het volgende in herinnering te brengen.

In 1853 droeg Z. M. onze Koning Willem III aan het Kon. Instituut van Ingenieurs de taak op om inlichtingen te verstrekken aangaande de vereischten eener goede arbeiderswoning en omtrent de middelen, die zouden kunnen leiden tot verbetering van de huisvesting der arbeidende klasse. De uitgave van het bekende verslag aan den Koning door zes leden van het Instituut, waardoor de belangstelling in ruimen kring werd verlevendigd, was hiervan het gevolg.

De afdeeling Utrecht van de Vereeniging tot bevordering van Fabriek- en Handwerks-Nijverheid in Nederland, schreef in Januari 1863 eene prijsvraag uit voor een ontwerp van arbeiderswoningen, waarvoor het terrein aan den Kwakkeldijk en Draaiweg was aangewezen. Vijftien antwoorden kwamen hierop in, waarvan het ontwerp no. 8 met het motto „woningen” de gouden medaille behaalde. De ontwerper was de heer Keurschot, destijds gemeente-architect te Wageningen. Het ontwerp n^o. 11 van den heer Voorhoeve, destijds bouwopzichter te Rotterdam, verwierf de zilveren medaille, terwijl verder aan de ontwerpen n^{os}. 9 en 13 eervolle vermeldingen te beurt vielen.

Ongeveer terzelfder tijd werd door de Nederlandsche Maatschappij ter bevordering van Nijverheid de volgende prijsvraag uitgeschreven:

„Wat is tot heden in Nederland gedaan voor de verbetering van arbeiders- en handwerkerswoningen, en in hoeverre verdienen de verschillende beginselen in het buitenland „toegepast, bij ons navolging?”

Van de ingekomen antwoorden werd de verhandeling ingediend door Dr. S. Stratingh Tresling met goud bekroond en van wege de Maatschappij gedrukt en uitgegeven.

Dr. D. O. van Engelen promoveerde in 1870 aan de Hoogeschool te Utrecht met een academisch proefschrift. „Over arbeiderswoningen.”

Hel. Mercier leverde dit jaar in het Tijdschrift „Eigen Haard” een serie belangrijke hoofdstukken over arbeiderswoningen, waarin een paar zeer lezenswaardige artikelen uit „de Werkmansbode” van den heer B. H. Heldt zijn overgenomen ¹⁾.

Beginnen wij met de hoofdstad.

Te *Amsterdam* heeft men reeds van af 1847 gepoogd om verbetering aan te brengen in de ellendige huisvesting der mingevoeden. Eerst in 1851 echter kwam de „*Vereeniging ten behoeve der arbeidende klasse*” tot stand, die in 1853 gevolgd werd door de „societeit *Salerno*”. Beiden hadden ten doel goede en gezonde werkmanswoningen tegen billijken prijs te verschaffen.

Gedurende tal van jaren werkten deze maatschappijen met uitnemenden uitslag, doch toen bij de eerste behoefte ontstond aan kapitaal om de onderneming al meer en meer uittebreiden, bleek het, dat dit niet meer zoo gereedelijk was te verkrijgen tegen de eenmaal vastgestelde rente van 3 pct. Het economisch beginsel, waarvan bij de oprichting was uitgegaan, oordeelde men met eene zoo lage rentebepaling in strijd en men bepaalde daarom in 1868, dat jaarlijks aan rente zou worden uitgekeerd, wat wijze voorzichtigheid zou toelaten. Hiermede was de belemmerende bepaling voor het toevloeien

¹⁾ Deze geschriften, het werk van A. Pénot „*Les Cités Ouvrières de Mulhouse et du département du Haut-Rhin*,” „Het Agneta-Park en de naamlooze vennootschap *Gemeenschappelijk Eigendom*” door J. C. van Marken Jr., eenige verspreide stukken in tijdschriften en couranten, de op ons verzoek ontvangen schriftelijke inlichtingen der verschillende Vereenigingen en persoonlijk onderzoek hebben ons bouwstoffen voor dit rapport geleverd.

van kapitaal opgeheven. Men deelde daarop 4 of $4\frac{1}{2}$ en in de laatste jaren 5 pct. dividend uit.

Het begrip van eigendomsverkrijging was inmiddels uit den vreemde ook naar Amsterdam overgewaaid en had niet nagelaten ook hier zijne betooverende werking uit te oefenen. Tengevolge hiervan werd door eenige werklieden in 1868 opgericht de „*maatschappij ter verkrijging van eigen woning*,” met het doel om arbeiderswoningen te bouwen en die tegen lagen prijs in eigendom overtedragen en wel door loting op de wijze als dat te Kopenhagen plaats vond. De woningen zouden ook uit twee verdiepingen bestaan en bestemd zijn voor twee gezinnen.

Tal van onjuiste bepalingen en verkeerde beginselen in de statuten neergelegd, waren evenwel oorzaak dat deze Maatschappij in de eerste jaren van haar bestaan eene ware lijdensgeschiedenis doorleefde. De eene statutenverandering volgde op de andere zonder echter deugdelijke verbetering aan te brengen. Door gebrek aan vertrouwen in de onderneming werd aan de uitgeschreven geldleeningen niet of voor zeer kleine bedragen deelgenomen. Een aantal leden, hierdoor ontmoedigd of in hunne verwachtingen teleurgesteld, bedankte, en verhoogde daarmee de ontevredenheid der overigen.

Gelukkig brak in eene onstuimige November-vergadering in 1874 de storm los. Het bestuur, uit werklieden bestaande, trad af en werd door een nieuw bestuur vervangen. Eene commissie werd tevens benoemd om, zoo mogelijk, aan de onderneming betere grondslagen te geven of anders haar doodvonnis voor te stellen. — Als gevolg van een en ander werden in 1876 de statuten andermaal gewijzigd, doch nu naar meer juiste beginselen, en van dit oogenblik af ging de vereeniging eene betere toekomst te gemoet. De nieuwe statuten bepaalden: dat men bij de verplichte wekelijksche storting van 10 cent eerst na 40 jaren eigenaar kan worden; dat de maatschappij de eenige verhuurderesse en administratrice blijft, ook al worden de woningen op naam van den eigenaar overgescheven; dat zoo de eigenaar zijn perceel wil verkoopen, de vereeniging het recht heeft het tegen taxatie

overtenemen; dat invloedrijke commissarissen toezicht moeten houden op alle handelingen van het bestuur en er voor moeten waken, dat aan alle aangegane verbintenissen tegenover de geldschietters stipt worde voldaan, enz.

Dat na deze ommekeer het vertrouwen herleefde, bleek uit de belangrijke deelneming in eene uitgeschreven geldleening groot $3\frac{1}{2}$ ton, welke geheel werd geplaatst.

Acht jaren later werd in het reglement de bepaling opgenomen, „dat de perceelen die door de maatschappij van de „winners mochten worden overgenomen, nooit door haar aan „een lid zouden mogen verkocht worden, maar het gemeen- „schappelijk bezit van alle leden zouden zijn en blijven.”

In 1885 bracht de vereeniging eene geldleening aan de markt groot $5\frac{1}{2}$ ton à $4\frac{1}{2}$ %, waarvan zij voorloopig slechts 275 mille aanbod. De inschrijving hierop bedroeg 411 mille wat wel een bewijs is voor het groote vertrouwen waarin deze flinke vereeniging zich mag verheugen.

De maatschappij telt thans 900 leden en bezit 86 perceelen met 232 woningen, een getal dat nog met 300 zal worden vermeerderd. In het blok van 36 perceelen met 144 woningen, dat thans in aanbouw is, onthulde onlangs de Burgemeester van Amsterdam een gedenksteen, bij welke genegenheid ZEd. Achtb. de verzekering gaf van zijne hooge ingenomenheid en van zijn groot vertrouwen in de vereeniging, die een waar volksbelang op zoo uitnemende wijze behartigt. ¹⁾

Zwolle mag er zich op beroemen het eerst in Nederland een proef te hebben genomen met het verhuren van arbeiderswoningen met uitzicht op eigendomsverkrijging.

Dank de bemoeiingen der Zwolsche afdeeling onzer vereeniging, kwam daar in 1859 eene maatschappij tot verbetering der arbeiderswoningen tot stand, die ruim twee jaren later besloot den huurder tegen betaling van iets hooger en huur-

¹⁾ Bestek en teekening van de laatst gereed gekomen dubbele woningen, ons welwillend door het bestuur verstrekt, zullen op de eerstvolgende afdeelings-vergadering ter visie gelegd worden.

prijs, het uitzicht te openen om na verloop van een bepaald aantal jaren eigenaar te worden.

De heeren van Namen van Eemnes en van Meurs, van wie het voorstel daartoe was uitgegaan, vermoedelijk naar aanleiding eener beschrijving van de arbeiderskolonie te Mülhause, voorkomende in het tijdschrift voor staathuishoudkunde en statistiek jaargang 1861, toonden in eene circulaire dd. 2 Maart 1862 de mogelijkheid daarvan aan, bij een steeds geregelde verhuring der woningen. Bij eene renteberekening van 4 pct. en eene verhooging van den huurprijs met een vierde gedeelte, zou het huis binnen 22 jaren in eigendom kunnen worden overgedragen, terwijl dit eerst na 28 jaren geschieden zou, wanneer de verhooging van den huurprijs slechts een tiende bedroeg.

De nieuwe regeling maakte de volgende bepalingen noodig: Wil een huurder het huis verlaten, dan kan hij *zijne*, of sterft hij, dan kunnen zijne erfgenamen *hunne* rechten en verplichtingen, onder goedkeuring van het bestuur aan een ander overdragen, terwijl in die gevallen, even als wanneer de huur van de zijde der Vereeniging wordt opgezegd ter zake van niet-nakoming der voorwaarden enz. de som bepaald zal worden, die door de Vereeniging aan den huurder of zijne rechtverkrijgenden zal worden uitbetaald, tegen verlies van al hunne rechten en verwachtingen, daarbij tot grondslag van afrekening nemende:

- a. de als zuiver overschot der huurpenningen in de kas der Vereeniging aanwezige gelden;
- b. de reële waarde van het perceel op dien oogenblik met gemeen overleg geschat en bij gebreke van dien, geheel ten koste van den huurder, door beëdigde taxateurs bepaald.

Het bestuur bestaat uit 7 leden (aandeelhouders.)

Van het eerste blok huizen, bestaande uit 20 arbeiderswoningen en winkelhuis, kwam elke arbeiderswoning op 825 gulden, het winkelhuis op 3125 gulden te staan. Thans bedraagt het aantal woningen 119 stuks, waarvan de laatsten gebouwd werden in 1884. De rente voor de opgenomen

gelden bedraagt voor de eerste woningen 4, voor de volgende $4\frac{1}{2}$ en 5 pct.; de oudste woningen zijn op 5 na reeds eigendom geworden van de huurders door ruimere stortingen. Door eenvoudig verloop van de overeenkomst kan nog niemand eigenaar zijn, dit is eerst mogelijk na $1862 + 28$ of in 1890. — De laatste 22 woningen kosten te samen $f 24802.63$ of bijna 1130 gulden per stuk. De aannemingsom bedroeg $f 20181$. — Voor den grond werd betaald één gulden per M^2 . Deze huizen worden verhuurd voor $f 1.75$, *zonder* eigendomsverkrijging. Op onze vraag wat hiervan de rede is ontvingen wij o. m. ten antwoord:

„De blokken door de vereeniging in 1865 en 1866 gebouwd, „zijn in 1881 verhuurd met uitzicht op eigendomsverkrijging. „Men is daartoe niet eerder overgegaan, vooreerst omdat de „ondervinding ons leerde, dat in de eerste vier of vijf jaar „er eene zeer weinig stabile huurdersbevolking is; immers wan- „neer de bewoners na verloop van een jaar of enkele maanden „vertrekken is het omslachtig en bovendien schadelijk voor „de vereeniging steeds met nieuwe personen te contracteeren, „die misschien volstrekt geen plan hebben op een duurzaam „verblijf in de woningen en aan wie de woning telkens in „goeden staat van onderhoud moet worden geleverd, welk „vereischte vrij wat uitgaven zoude vorderen.

„Verder waren er administratieve bezwaren in de bepaling „van den kostenden prijs van elke woning en den tuingrond, „omdat op een gedeelte van de eigendommen der vereeniging „slechts gebouwd was; welke bezwaren eerst in 1874 door „verderen aanbouw van 22 woningen gedeeltelijk, en een paar „jaren later door het in orde brengen van pompen, rioleering „en bleekveld volledig werden opgelost.

„Met deze laatste verhuring met uitzicht op eigendoms- „verkrijging (29 woningen) gaat het niet zoo bijzonder voor- „spoedig; bij herhaling hebben, onder onze goedkeuring, enkele „huurders hunne rechten aan anderen overgedaan, waaraan „dikwijls meer risico verbonden was dan aanvankelijk bleek; „en een paar maal is het gebeurd, dat de huurder is vertrok- „ken zonder naar een plaatsvervanger uittezien. In die laatste

„gevallen is de woning in slechten staat achtergebleven; „en we hebben dit wel kunnen verhelpen door de stortingen „aan te spreken bij de vereeniging in kas, zoodat we financieel niet zooveel nadeel hebben, maar de regelmatige verhuring wordt op die wijze verbroken. In alle geval onze „laatste ondervinding omtrent het punt in kwestie heeft ons „geleerd, dat men voorzichtig in dezen moet te werk gaan”. (1)

Na de coöperatiewet van 17 November 1876 hebben wij in ons land negen coöperatieve bouwvereenigingen zien verrijzen, allen met het doel om den werkman een eigen woning te verschaffen. De belangrijkste hiervan is zeker die te *Haarlem*.

Behalve hetgeen reeds in de inleiding staat opgeteekend vernamen wij hiervan nog de volgende bijzonderheden :

„*Des werkmans Vriend*”, in 1885 herdoopt in „*de Volharding*”, bezit drie seriën woningen resp. : van 50, 70 en 48 woningen. Van de leening voor de 1^e serie groot 66 mille à 5 pct. is reeds 20 mille afgelost, van de leening voor de tweede serie van 125 mille à 4½ pct. reeds 7 mille en van de leening voor de derde serie groot 80 mille reeds 1500 gulden.

Voor den grond der eerste serie werd 1 gulden per M² betaald. De gemeente zorgde toen voor straataanleg en rioleering. Voor de tweede serie werd dezelfde prijs besteed, doch de gemeente legde hier alleen het hoofdriool, terwijl men voor de derde serie drie gulden per M² moest betalen en de vereeniging ook voor de bestrating moest zorg dragen.

In het Handelsblad van 10 November j.l. lezen wij dat te Haarlem door den werkman voor de 4^e maal werd feestgevierd. na het leggen van den eersten voor de vierde serie arbeiderswoningen met eigendomsverkrijging. Voor deze serie van 63 woningen, opgericht door de coöp. bouwvereeniging „de Voorzorg”, die als eene voortzetting van „de Volharding” is te beschouwen, werd eene leening groot 80 mille

(1) Bestek en tekening van de woningen te Zwolle, ons zeer welwillend in bruikleen afgestaan, zullen op de eerstvolgende afdelingsvergadering ter visie gelegd worden.

gesloten. De heer van der Steur, architect te Haarlem, verleende daarbij belangeloos zijn hulp en raad.

In zijn eigen belang, maar tevens ook tot zekerheid van de geldschietters draagt ieder lid wekelijks 5 cent bij voor een ziekenfonds, dat voor hem in geval van ziekte gedurende 13 weken de huishuur betaalt.

Indien mogelijk, wordt gedurende de kerstweek de huur kwijt gescholden.

Deelneming in een ondersteuningsfonds voor behoeftige leden is niet verplichtend, desniettegenstaande traden reeds meer dan 70 leden toe tegen eene wekelijksche bijdrage van 10 cent, waarvoor zij bij ziekte gedurende 13 weken f 4.— per week ontvangen en aan invaliden boven de 60 jaar een pensioen van 4 à 6 gulden 's weeks wordt uitbetaald. ⁽¹⁾

Op onze aan de verschillende vereenigingen gezonden circulaire met verzoek om antwoord op een serie vragen, vernamen wij van den werkman-Voorzitter den heer A. van der Velden te Haarlem, dat 1% 's jaars ruim voldoende is voor onderhoud, omdat de bewoner zich zelf reeds beschouwt als eigenaar en voor kleine herstellingen zelf zorg draagt. ⁽²⁾

Als antwoord op onze vraag sub. 15 der circulaire: »Welke „verwachtingen koesterde men bij de oprichting der Vereeniging en in hoever beantwoorden de verkregen resultaten „daaraan? Geven deze u aanleiding om de oprichting eener „vereeniging met het doel sub 2 genoemd (eigendomsver verkrijging) aan of af te raden?» zegt de heer v. d. Velden:

„De verwachtingen hebben ons geenszins teleurgesteld. Op „den ingeslagen weg ligt de oplossing van alle sociale vraagpunten. Onze vereeniging is voor den werkman eene ware

(1) Op welke gegevens deze bepalingen gebouwd zijn is ons niet bekend.

(2) De kosten van onderhoud, zegt dr. Stratingh Tresling in zijne met goud bekroonde verhandeling bl. 273, komen bij verhuring met eigendomsver verkrijging wel voor den huurder, maar de meerdere zorg die een provisioneel eigenaar, boven een huurder, voor zijne woning draagt, vermindert de kosten van onderhoud aanmerkelijk.

„opvoeding; alle onverschilligheid wijkt en maakt plaats voor „belangstelling, orde, vrede en netheid.”

en verder:

...., „maar vooral raad ik u aan: zoek naar goede, degelijke, „vastberaden mannen uit den werkmansstand voor leden van „het bestuur, want daarvan hangt het welslagen af.”

In een later ontvangen schrijven zegt die werkmans-Voorzitter nog: „Er komen veel ingrijpende zaken bij waarop „gelet moet worden en daar het mij onmogelijk is alles op „papier te zetten wat eene vijftienjarige ondervinding mij ten „deze heeft geleerd, deel ik u mede, dat als zulks gewenscht „wordt, ik bereid ben over te komen om eene vergadering „met den werkmans ten uwent bij te wonen. Drie jaren gele- „den deed ik dat ook te 's Hage en daar is men nu reeds „in het bezit van een 120tal woningen.”

Te 's Gravenhage werd in 1854 opgericht „*de Vereeniging tot verbetering der Woningen voor de arbeidende klasse.*” Reeds van den beginne af aan werd er ernstig aan gedacht om in navolging van Mülhause de huurders eigenaars te doen worden. Men stuitte echter op verschillende bezwaren, voortvloeiende uit de eischen die men meende te moeten stellen, n.l. storting van 200 gulden bij de toetreding als huurder en eigendomsverkrijging na verloop van vijftien jaren. Het bleef daarom bij de goede gedachte.

De coöperatieve bouwvereeniging „Vooruit”, opgericht in 1884 dacht er anders over. Wel moest deze vereeniging als het ware door een kunstgreep in het leven worden geroepen, doch eenmaal gevestigd, ontwikkelde zij zich zeer spoedig en heeft een krachtig bestaan. — Hare wordingsgeschiedenis is deze: Een welwillend ingezetene, die het goede voorbeeld, van Haarlem gaarne te 's Hage zag gevolgd, bouwde in 1882 op eigen terrein eene serie van 66 flinke arbeiderswoningen en verhuurde deze tegen matigen prijs. Wat hij hiermede beoogde geschiedde. De 66 huurders vereenigden zich, vormden de coöperatieve vereeniging *Vooruit* en namen van den bouwheer de 66 woningen over.

Drie invloedrijke heeren traden als commissarissen op en aan dezen is het voornamelijk te danken dat bij de aanzienlijkste familiën 52 obligatiën van 1000 gulden à 4 % geplaatst en door de Arnhemsche hypotheekbank 80 mille in voorschot gegeven werd.

Van de tweede leening groot 120 mille voor de tweede reeks van 65 woningen, werd voor 64 mille genomen door de gegoede burgers, de overige 56 mille werden door de Haagsche Hypotheekbank verstrekt.

De 131 woningen vormen te zamen twee straten. Elk huis heeft eene open plaats van 10 M²; twee ruime vertrekken, uitgebouwde keuken, gang, kelder en beschoten zolder, uitnemend geschikt om daarop met geringe kosten nog 1 of 2 kamertjes te maken. — In de bestuurskamer vindt men eene kleine door heeren Commissarissen geschonken bibliotheek, welke door een belangstellend inwoner jaarlijks word aangevuld.

Onder de 132 huizen vindt men 8 winkelhuizen en een bakkerij. De kosten met inbegrip van aangelegde straten enz. zijn 1700 gulden per arbeiderswoning en 2400 gulden per winkelhuis. — Voor onderhoudskosten wordt gerekend op ± 10 gulden per jaar en per huis. De huurprijzen zijn 2.50 gulden voor de gewone, 4 gulden voor de winkelhuizen en 8 gulden voor de bakkerij. Men berekent de eigendomsverkrijging na p. m. 28 jaar. Meer dan 60 werklieden wachten op den aanbouw eener nieuwe serie, waarvoor bereids de grond is aangekocht. Men denkt er aan de inrichting der nog te bouwen woningen zoo veel mogelijk te vereenvoudigen ten einde een lageren huurprijs te kunnen vaststellen.

Te *Leeuwarden* werd in 1871 de bouwvereniging »*Help u zelven*» opgericht. Ook hier begon men met sparen door wekelijksche stortingen van 15 cent en vrijwillige extra bijdragen door de leden. Door eenige bijdragen van donateurs geholpen werd er terrein voor 154 woningen aangekocht, waarop reeds spoedig de eerste 54 woningen met twee ruime

vertrekken en zolder, open plaats, bleekveld en bloementuin verzezen. Op de eerste leening voor onbepaald bedrag met rente à 4 pct. werd voor 54 mille ingeschreven. Op eene volgende voor 22.5 mille, waardoor men weder 20 woningen kon bijbouwen, terwijl na ontvangst van 109 mille van de Nationale Hypotheekbank te Rotterdam ook de overschietende ruimte kon worden volgebouwd. — Voor de 154 woningen werd dus tezamen voor een bedrag van 185500 gulden opgenomen. De huurprijs dier woningen bedraagt 1.25 gulden per week plus 15 cents voor contributie.

In *Dordrecht* bestaat:

De *vereeniging tot verbetering der huisvesting voor de arbeidende klasse en de coöp. bouwvereeniging «Eigen Haard.»* Alleen de laatste, pas opgericht, heeft ten doel den huurder eigenaar zijner woning te doen worden en wel door een verhoogden wekelijkschen huurprijs. In de vereeniging zit geen werkman in het bestuur, men geloofte deze *in den regel* niet bekwaam en ervaren genoeg om waarborgen aan te bieden voor eene deugdelijke administratie.

De aanvraag tot deelneming, wordt in een tot ons gericht schrijven gezegd, was vóór dat nog een spade in den grond werd gestoken of eene oproeping van huurders had plaats gehad, zóó groot, dat men gerust mag verklaren dat de werklieden zeer gaarne eene *hoogere* huur willen betalen, als zij 'tslechts even kunnen, mits het huisje hun eigendom worde.

Intusschen zijn sedert dit schrijven eenige maanden verlopen en ontvingen wij van dezelfde zijde op 10 Nov. j. l. eene missive waaruit blijkt, dat toen de woningen gereed waren en de huurprijs op 2.50 gulden werd gesteld, de huurders niet spoedig kwamen opdagen. Na eenige weken wachters werd de huurprijs tot 2 gulden verlaagd en werden de woningen verhuurd. Tot dezen prijs zijn er nog veel aanvragen, wat ons geenszins verwondert, daar de woningen inderdaad modelwoningen zijn waarvan o. i. alleen kan gezegd worden dat zij voor het doel dat beoogd wordt te kostbaar

zijn, daar zij per stuk op ongeveer 1800 gl. te staan komen ¹⁾).

Voor de 42 woningen werd bij de Nutspaarbank opgenomen 40000 gulden à $3\frac{1}{2}$ pct; de rest werd geplaatst in aandelen met 4 pct. rente. Onder de tegenwoordige omstandigheden meent men nog wel 20 cent per week van de twee gulden voor eigendomsverkrijging te kunnen opleggen.

Te *Bolsward* bestaat de coöp. bouwvereniging „*Werkmansbloei*.” In 1873 vereenigden zich daar 30 werklieden en bouwden met tegen 4 % geleend geld een 30 tal woningen met tuin. De gemeente verleende daarbij hare medewerking en verkocht hun den grond tegen één gulden per M². De huur der woningen bedraagt 1.60 gl. waaronder begrepen is 20 cent voor aflossing.

Te *Heerenveen* werd in 1879 de coöp. bouwvereniging „*Bouwlust*” opgericht. — Voorschotten, gedeeltelijk renteloos, gedeeltelijk à 4 pct., wekelijksche bijdragen der leden ad 10 cents en bijdragen van 51 donateurs à f 2.50 vormen daar het kapitaal. Nog slechts 10 woningen zijn gebouwd. De vereeniging wordt ontbonden zoodra zij evenveel woningen als leden bezit, alle hypotheken zijn afgelost en aan alle geldelijke verplichtingen is voldaan.

Te *Joure* vindt men de in 1876 gestichte coöp. bouwvereniging „*Eigen Haard*.” Drie jaren lang spaarden daar 16 werklieden een dubbeltje 's weeks. Op een stuk bouwgrond dat hun gratis werd verstrekt, bouwden zij met opgenomen kapitaal à 3 en 4 % rente, 16 woningen, waarvoor wekelijks wordt betaald $92\frac{1}{2}$ cent plus 20 cent voor aflossing. Het

1) De teekening dezer woningen zal op de a. s. afdeeliningsvergadering ter visie liggen.

bestuur bestaat uit werklieden, doch drie vertegenwoordigers uit de geldschieters controleeren de boeken en verdere bescheiden.

Goes is eigenlijk de plaats waar men het eerst is gaan denken aan „eigen woning voor den werkman.” Onder de zinspreuk „*Help u zelven*” kwam daar in Januari 1867 eene vereeniging tot stand wier leden begonnen wekelijks tien centen te storten. Met deze spaarpenningen en geleende gelden werden door hen in 1871 vier woningen gebouwd die in 1874 door een tweede viertal werden gevolgd. In 1878 werden drie huisjes aangekocht en in 1879 andermaal vijf woningen bijgebouwd, waarvoor eene leening van 3600 gulden in aandeelen van honderd gulden rentende 5% gesloten werd. Een der 16 woningen ging in 1881 aan een der oudste leden in eigendom over. — Voor de woningen wordt 6 pct. huur betaald vermeerderd met 20 cent per week voor aflossing.

Te *Deventer* bestaat de coöp. vereeniging „*de Eendracht*” ook hier begon men met sparen, eerst 10 later 20 cent per week. In 1883 werd eene 4 pct. leening gesloten groot 25 mille waarvoor de 18 leden ieder een huisje kregen tegen 1.50 gulden 's weeks, welk bedrag men met de contributie voldoende acht voor rentebetaling en aflossing.

Volgens de Staatscourant van 13 Maart j. l. n° 61 werd ook te *Kampen* door 122 werklieden eene coöp. bouwvereeniging, „*des Werkmansvriend*”, in het leven geroepen met het doel om den werkman na zekeren tijd eene eigene woning te verschaffen. Weldra zal daar een aanvraag gemaakt worden met den bouw van 40 arbeiderswoningen, waarvoor het benoodigde kapitaal van f 50.000 in aandeelen van f 1000 is geplaatst.

Na dit overzicht, waarbij wij alleen bespraken de Ver-

eenigingen die zich ten doel stellen eigendomsverkrijging eener woning voor den werkman, willen wij nog even stilstaan bij hetgeen in de plaats onzer inwoning gedaan is en nog wordt ter verbetering van arbeiderswoningen.

Reeds sedert 30 jaar bestaat hier ter stede eene vereeniging, welke zich tot taak stelt de woningen der arbeidenden en minvermogenden te verbeteren. Zij bestaat thans uit drie maatschappijen onder eenzelfde directie. Het aantal woningen in 1875 in haar bezit bedroeg 451 stuks, zijnde ten deele geheel nieuw gebouwde, ten deele aangekochte oude woningen die verbouwd of verbeterd werden.

Het benoodigde kapitaal werd aanvankelijk verkregen door het uitgeven van aandeele met dividendbewijzen en het nemen van hypotheken en later door 5 pCts. rentegevende Obligatie-leeningen.

De huurprijzen der huizen, die van allerlei soort en grootte zijn, varieeren van 6 tot 9 pCt. van de waarde der woningen en loopen van 40 cent tot f 4.25 per week en van f 36 tot f 300 per jaar. In verhouding tot den tijd dien de huurders in de woningen verblijven, ontvangen de trouwe bewoners van 5 tot 8 gulden 's jaars van het huurgeld terug.

Het verslag waaraan wij deze cijfers ontleenen, loopt van Mei 1862 tot Mei 1875 en werd ons welwillend verstrekt door den Secretaris der drie maatschappijen, den heer J. C. van Eelde. Een afzonderlijk verslag als dat van 1862—1875 schijnt sedert niet te zijn opgemaakt; wat wij omtrent de werking dier maatschappijen na 1875 te weten kwamen, vonden wij in de jaarlijksche verslagen van het bestuur dezer gemeente, waaruit blijkt, dat deze maatschappijen tot heden in dezelfde richting en met vrij gelijkmatige uitkomsten zijn blijven werken.

't Moet gezegd worden, dat de Directie inderdaad alle eer heeft van haar werk en gaarne brengen wij onze welgemeende hulde aan de mannen, die zich zooveel moeite hebben getroost en eene zoo omvangrijke administratie hebben willen bijhouden ten behoeve hunner minvermogene natuurgelovigen. Honderde gezinnen verkregen door hunne zorgen eene betere,

meer gezonde woning tegen huurprijzen, die zeker belangrijk verschilden van die, welke van hen vroeger door de zoogenaamde huisjesmelkers geëischt werden.

Zonder den weg der philanthropie in te slaan hebben zij de woningen der arbeidenden verbeterd, de gezondheid van deze bevorderd, de huurprijzen verminderd en door een en ander een hoogst weldadigen invloed in de gezinnen van honderde minvermogenenden uitgeoefend.

Hoe goed en schoon intusschen de resultaten ook zijn, wij mogen het niet verhelen, dat eene vergelijking daarvan met die, welke door de coöperatieve bouwvereenigingen als die te Haarlem, 's Hage, Amsterdam enz. verkregen kunnen worden, ten gunste van deze laatsten uitvalt. — Door het verschaffen van goede en niet dure woningen wordt zeker het leven van den werkman aangenamer en gemakkelijker gemaakt, doch zuinigheid leert hij daardoor niet betrachten, tot sparen wordt hij daardoor niet opgewekt. Alleen voor hem die het op een briefje heeft, dat hem geen rampen of ziekten zullen treffen, die er van verzekerd is ook op hoogen ouderdom het noodige loon te zullen verdienen, en die vooraf weet dat hij bij zijn overlijden niemand zal achterlaten die zijn steun en zijn zorg nog noodig heeft, alléén voor hem laten de hier bestaande maatschappijen wellicht niets te wenschen meer over.

Het komt ons echter voor dat een streven naar beter, eene inspanning tot verheffing, een gepast egoïsme bij den werkman moet worden opgewekt en aangekweekt, en dit kan o. i. bij uitnemendheid geschieden door de oprichting te bevorderen van coöperatieve bouwvereenigingen als te Haarlem, 's Hage Amsterdam en elders. Dáár worden spaarzaamheid, bestendigheid en huiselijkheid geleerd, waarvan ordelijkheid, netheid en vooruitgang de onvermijdelijke gevolgen zijn, dáár leert de werkman zich zelf te zijn en te zorgen voor den kwaden of den ouden dag; langzamerhand zelf bezitter wordende leert hij eerbied krijgen voor de eigendommen van anderen, in één woord, dáár is alle kans dat hij en de zijnen flinke en ordelijke burgers van den Staat zullen worden.

Bij den nadeeligen invloed eener slechte huisvesting op den gezondheidstoestand, het zedelijkheidsbegrip, de veeren werkkraft en den levenslust der bewoners, behoeven wij niet stil te staan. Deze is genoeg bekend en erkend en wie daaraan nog mocht twijfelen, hij onderzoeke zelf in de door ons aangegeven bronnen of onderneeme een onderzoekingstocht. Die erkenning intusschen legt ons den plicht op de handen aan het werk te slaan en te doen, wat mogelijk is tot verbetering van den bestaanden toestand.

't Is waar, er is en wordt ook ten onzent nog al wat gedaan, maar staat het in verhouding tot het noodige, tot hetgeen gedaan kan worden? Doch elke schrede brengt ons voorwaarts en hartelijk hopen wij, dat nieuwe stappen tot verbetering zich elders en ook ten onzent niet lang zullen laten wachten.

Met die nieuwe stappen bedoelen wij de oprichting alhier eener coöperatieve bouwvereniging, waarbij den werkman het uitzicht wordt geopend tot eigendomsverkrijging. — Haarlem, 's Hage, Amsterdam en andere plaatsen wijzen ons daartoe den weg. Zwolle, ofschoon het de oudste brieven heeft, mogen wij evenmin daarbij tot voorbeeld nemen als Dordrecht, een van de jongste der zusteren, omdat daar van meet af aan niet *met* maar *voor* den werkman werd gehandeld door heeren, die ofschoon met de edelste bedoelingen en de grootste toewijding bezield, eene onderneming als door ons bedoeld uit den aard der zaak niet zoo voordeelig *kunnen* beheeren als de werkman zelf. Heeren zijn niet en kunnen ook niet geheel op de hoogte zijn van de ware behoeften van den werkman, van zijne opvattingen, neigingen, begrippen en eigenaardigheden. Deze laat zich slechts noode leiden door zijn meerderen, wanneer het zijne eigene zaken geldt; hem bezielt dikwerf een zekere mate van wantrouwen, wanneer hem daaromtrent door personen buiten zijn kring wenken worden gegeven; komen deze evenwel van de zijde zijner kameraden, dan zal hij eerder daarnaar luisteren, want hij kent hen van nabij, hij weet hun bestaan en is in staat met meer juistheid af te meten tot hoever zijn vertrouwen gaan kan. — Waar de

werkmán de uitvoerende macht is, flink terzijde gestaan door Commissarissen die een degelijk en klemmend toezicht op de finantieele zijde der zaak uitoefenen, daar marcheeren de zaken goed. Van leeg staan van woningen en een daardoor te lijden belangrijk verlies is bij hen geen sprake, want hier wacht de werkmán op de woning en niet de woning op den werkmán; men bouwt niet meer dan het getal woningen dat besproken is en waarvoor de toekomstige bewoners reeds lang te voren wekelijks hunne bijdragen, die men cautiepenningen zou kunnen noemen, in de kas der vereeniging hebben gestort. Van schadeposten bij een verwaarloosd achterlaten der woning bij verhuizen komt hier niet in, omdat, zal het goed zijn, de woning soliede maar inwendig uiterst eenvoudig moet worden afgeleverd, opdat de werkmán gelegenheid hebbe zijne vrije uren daaraan te besteden om haar zoo net en gezellig mogelijk te maken, maar ook omdat voor het zeldzaam voorkomende geval dat de werkmán zijne woning moet verlaten, de Vereeniging bij taxatie het pand aan zich kan houden en de kosten voor de noodige restauratie op het saldo van het rekening-courantboekje kan worden afgeschreven.

Eigen beheer door den werkmán *moet* voordeliger zijn, omdat de beteekenis en de gevolgen der samenwerking beter door hem worden geleerd en gevoeld; omdat door hem, als hij zelf de cijfers moet stellen, gemakkelijker wordt ingezien, dat geregeld wederkeerende kleine uitgaven op het einde van het jaar groote sommen worden; omdat lust en gevoel van plicht, om zoo mogelijk ook iets ten bate van het geheel bij te dragen, bij velen wordt opgewekt, waardoor tal van diensten kosteloos verricht worden, die anders belangrijke uitgaven vorderen. Denken wij slechts aan de inning der weekhuren, waarvoor onder eigen beheer geen cent behoeft te worden uitgegeven, daar een der leden voor de inning daarvan op vastgestelden tijd en plaats kan zitting houden en aan de huurders de verplichting kan worden opgelegd om hunne weekhuur te komen betalen op straffe van een boete ten bate van een of ander fondsje der Vereeniging.

Er is wel eens twijfel geopperd of eigendomsverkrijging wel zoo algemeen wordt verlangd en of zij wenschelijk is. Dat zij hoe lang zoo meer verlangd wordt, blijkt duidelijk op de door ons genoemde plaatsen, waar bij de voltooiing van elke nieuwe serie woningen weer een reeks liefhebbers wachtende is. De twijfel die vooral bij den werkman zelf nog wordt aangetroffen spruit gewoonlijk voort uit onbekendheid en ongelooft aan de mogelijkheid om door wekelijksche kleine stortingen na eenige jaren een belangrijk bedrag bijeen te krijgen, of wel ook, uit wantrouwen aangaande hetgeen hem omtrent den aard en de inrichting der woning wordt toegezegd. De haagsche ingezetene begreep dit en begon voor eigen rekening de 63 woningen te bouwen ten einde den werkman te kunnen laten *zien* „wat” op den duur zijn eigendom zou kunnen worden.

Eenmaal geleid op den weg van eigendomsverkrijging, eenmaal begrijpende dat iedere wekelijksche bijdrage, elke borrel minder gebruikt en de daardoor bespaarde stuiver extra gestort, hem nader brengt tot het doel, wordt de werkman als van zelve tot spaarzaamheid gedreven. Dat tooverwoord „eigendom” leert hem wat hij zoo al niet belachelijk dan toch altijd onmogelijk vond, „het sparen”.

We bezitten postspaarbanken, Nutspaarbanken en vele andere spaargelenheden die ontzettende sommen bijeen hebben, maar zou daarvan wel veel door „den werkman” zijn ingebracht? We betwijfelen het. De werkman spaart nu eenmaal niet en doet hij het, dan zeggen wij het onzen geachten industrieel Jacob Duyvis na, dan is het veelal „dat heilige moeten,” dat hem daartoe dwingt.

Men oppert ook andere bedenkingen en meent dat de eigendom eener woning den arbeider minder vrij maakt om zich te verplaatsen. 't Is waar, de eigendom bindt, maar is dat zoo verkeerd? Wordt hierdoor niet juist bestendigheid en huisselijkheid, eerlijkheid en trouw aan zijn patroon bevorderd? Waardeeren wij niet den werkman, die jaren achtereen denzelfden patroon eerlijk en trouw heeft gediend en reiken wij „dien trouwen” niet telkens bekroningen of

eervolle getuigschriften uit met den nadrukkelijken wensch dat vele jongeren hun voorbeeld zullen volgen? Maar bovendien, de werkman houdt niet van zwerven en verhuizen, hij verlaat niet gaarne zijne plaats om in den vreemde zonder familie en vrienden te leven; en is vertrek voor hem onvermijdelijk, dan zal hij, bewoner van een huis der Vereeniging zijnde, toch altijd van betere conditie zijn dan ieder ander, want hij heeft tegen een gewonen huurprijs goed gewoond, heeft leeren sparen en zuinig zijn en zal als vrucht daarvan in den regel een voor hem niet onaardig stuivertje op reis kunnen medenemen.

Wanneer de resultaten te Zwolle niet geheel beantwoorden aan de gekoesterde verwachtingen, dan ligt naar onze bescheidene meening de oorzaak daarvan alleen aan de omstandigheid dat de werkman geheel buiten het beheer en de administratie is gebleven, en aan diezelfde omstandigheid moet het worden toegeschreven dat Dordrecht zijne woningen niet tegen den aanvankelijk gestelden huurprijs zag betrekken, waardoor men met schadeposten moest beginnen, de begrootte inkomsten moet verminderen door de huur te verlagen en au bout de compte men een geheel ander resultaat zal verkrijgen dan men zich aanvankelijk heeft voorgesteld.

„Het stelsel is te duur”, hebben wij wel eens hooren zeggen. Bedoelt men hiermede te duur, in vergelijking met de gewone huurprijzen, dan achten wij die bewering onjuist.

Laten we de huizen der huisjesmelkers, waarvoor vaak ongehoorde huurprijzen betaald moeten worden, evenzeer buiten beschouwing als de woningen die uit een weldadigheidsbeginsel voor een prijsje verhuurd worden, en vergelijken wij de wekelijksche huurprijzen der *nieuwe* woningen van de maatschappijen tot verbetering van arbeiderswoningen alhier, met die eener goed werkende Coöp. bouwvereeniging en slaan wij daartoe op de met goud bekroonde verhandeling: „Het bouwen van arbeiderswoningen” door dr. S. Stratingh Tresling, dan zien wij uit de tabel, volgende op bl. 64, dat in 1870 de drie maatschappijen bezaten:

Bruto huur, percentsgewijze
van den
kostenden prijs.

1 ^e maatschappij	25	nieuwe woningen met	. .	7 $\frac{1}{2}$
2 ^e "	80	"	"	7
3 ^e "	7	"	"	5 $\frac{1}{2}$

Maken wij nu het gemiddelde op dan vinden wij voor den bruto huurprijs van de nieuwe woningen der maatschappijen

$$\frac{25 \times 7\frac{1}{2} + 80 \times 7 + 7 \times 5\frac{1}{2}}{25 + 80 + 7} = 7\% \text{ ruim. } ^1)$$

Stellen wij nu daartegenover de volgende berekening voor den huurprijs eener woning van eene coöp. bouwvereniging met eigendomsverkrijging:

Rente voor geleende gelden	4 $\frac{0}{10}$ ²⁾
Jaarl. onderhoud, lasten, assurantie, waterleiding enz.	2 $\frac{0}{10}$ ³⁾
Jaarl. storting voor eigendomsverkrijging na 30 jaren	
(zie tabel A)	1.9 $\frac{0}{10}$
te zamen.	7.9 $\frac{0}{10}$

Dan vinden wij een verschil van nog geen 0.9 pct.

Valt nu deze vergelijking reeds niet ongunstig uit voor de coöperatieve bouwverenigingen met eigendomsverkrijging ,

¹⁾ Uit het verslag over 1862/75 vinden wij hetzelfde cijfer.

²⁾ De coöp. bouwverenigingen zijn gebleken kern-gezonde, zeer soliede ondernemingen te zijn. Wij zouden ons daarom zeer verwonderen wanneer *tegenwoordig* het benoodigde kapitaal niet tegen 3 $\frac{1}{2}$ $\frac{0}{10}$ te vinden zou zijn.

³⁾ Van Marken rekent voor onderhoud 0.50 pct., 's Hage 0.55 pct., Haarlem 0.75 pct. Wij stellen daarvoor . . . 0.65 pct.

grondlasten . . . 0.45 "

assurantie . . . 0.10 "

waterleiding . . . 0.30 "

te zamen . . . 1.5 pct.

Zekerheidshalve hebben wij echter dit bedrag met 0.5 pct. verhoogd en op 2 pct. gebracht. Wat later blijken zal *te veel* te zijn , kan benuttigd worden tot verlaging van huur, tot kwijtschelding van huur gedurende een of meer winterweken, tot vorming van een reservefonds, tot oprichting en steun van een ziekenfonds enz.

hoeveel te gunstiger voor deze moet dan wel niet zijn de vergelijking met de enkele verhuring door de z. g. huisjesmelkers.

Men zou met deze cijfers voor oogen kunnen meenen, dat de hier bestaande maatschappijen van hare bewoners eene te hooge huur vorderen; zoodanige meening deelen wij niet. In de eerste plaats bedenke men, dat de onderneming is eene zuiver industriële, aan wier geldschietters eene behoorlijke rente moet verzekerd zijn en waarvoor de vorming van een reservefonds noodig is; maar ook ten andere, dat zij uit den aard harer inrichting meer onkosten heeft te maken voor allerlei diensten die bij eene coöperatieve bouwvereeniging niet gevorderd worden; verder, dat de huurders hun huis niet met even veel zorg bewonen als zij, die hunne woning reeds als hun eigendom beschouwen. Dat telkens bij eene verhuizing de woning op nieuw moet worden opgeknapt voor nieuwe huurders en dat nu en dan kosten gemaakt moeten worden voor het uitzetten van huurders en eindelijk, dat het leegstaan der woningen schadeposten zijn, die bij eene coöperatieve bouwvereeniging niet voorkomen.¹⁾

We willen nog even stilstaan bij de tegenwerping, dat de coöperatieve bouwvereeniging met eigendomsver verkrijging wegens de hooge huurprijzen alleen bereikbaar is voor de meer gegoede werklieden en dat het van dezen eigenlijk nog slechts de besten zijn die er aan deelnemen.

¹⁾ Dr. Stratingh Tresling zegt in zijne meergemelde verhandeling bl. 273:

„Het spreekt van zelf, dat de huishuren betrekkelijk hooger moeten worden, wanneer men bedenkt, dat zij als 't ware eene assurantiepremie tegen slechte betaling in zich dienen te bevatten, dat bij vaststelling van den huurprijs de omstandigheden ook in rekening be hooren te worden gebracht, dat men zonder borgen verhuren moet en in het geringe meubilair geen voldoende borgstelling vinden kan, en dat men bij het verhuizen van huurders dikwerf 't een en ander kwijt raakt, b.v. in ons land, onderleggers van beïsteden, sleutels enz.”

We erkennen, dat in de eerste bewering veel waars schuilt maar juist daarom moet het streven zijn de woning zoo goedkoop mogelijk te maken. Geene overtollige verfraaiingen, waardoor de prijzen zeer worden verhoogd, maar soliditeit, gepaard aan netheid en eenvoud. De werkman, eenmaal in zijn eenvoudig toekomstig eigendom, zal daarvan spoedig in zijn vrijen tijd een heerlijkheid weten te maken; men helpt daartoe elkander en zich zelf, de timmerman den stukadoor, deze den behanger enz. En hoe ver men het hiermede kan brengen bleek ons in schier iedere woning die wij te Haarlem bezochten, maar vooral in ééne, waar we een type van orde en netheid aantroffen, waar de kamers keurig waren behangen, de zoldering geplafoneerd, de gang gestukadoord en tot op ongeveer een Meter hoogte stuukwerk was aangebracht.

Er zijn voor tamelijk goede arbeiderswoningen grenzen voor den kostenden prijs en gaarne zouden wij zien, dat op dien minimum-prijs ook de kleinere werkman of arbeider kon medegaan, doch als dit niet zoo is en wij op dezen oogenblik nog niet weten op welke wijze ook deze kunnen geholpen worden aan een eigen haard, dan mag dit geen reden zijn om het bereikbare na te laten.

En dat het alleen de besten zijn, die toetreden, willen wij ook aannemen. De besten moeten het voorbeeld geven! Door hunne daad overtuigen zij de twijfelaars en wekken anderen voor eene tweede serie op en deze op hunne beurt weer anderen voor eene derde. Zodoende worden het „besten” altgedader.

Onze innige overtuiging is het, dat de coöperatieve vereenigingen met eigendomsverkrijging heerlijke vruchten van den laatsten tijd zijn. Vereenigingen, die alle aanbeveling en ondersteuning verdienen en die ongetwijfeld bij eene eenigszins welwillende bejegening van de zijden der gefortuneerden en meergegoeden, bij een flink en eerlijk bestuur en onder deugdelijk toezicht van commissarissen, een ware zegen zijn voor het algemeen en voor den werkman in het bijzonder.

Dat het stelsel nog zoo betrekkelijk weinig wordt toegepast, moeten wij toeschrijven aan onvoldoende bekendheid en wellicht ook aan het opzien tegen de moeilijkheden, die aan het tot stand brengen schijnbaar verbonden zijn. Schijnbaar, zeggen wij, want zij zullen blijken niet zoo bijster groot te zijn, wanneer slechts een weinigje welwillendheid en medewerking ondervonden wordt. Het maken van reglementen, het verkrijgen van kapitaal en terrein op billijke voorwaarden, het oplossen van grootere of kleinere bezwaren, die zich onverhoopt mochten voordoen enz., zijn altemaal zaken, waarin de werkman moet geholpen worden, om het doel geheel en in den kortst mogelijken tijd te bereiken. De geschiedenis heeft zoowel hier als in het buitenland aange-toond, hoe belangrijk veel de steun en het warme woord van mannen uit den aanzienlijken stand, aan wie het lot van den werkman niet onverschillig is, tot eene vlugge en degelijke ontwikkeling der onderneming heeft bijgedragen. Wordt die steun op oordeelkundige wijze verleend, zonder het gevoel van eigenwaarde bij den werkman te krenken, en daarbij niet uit het oog verliezende, dat deze in de eerste plaats de handen uit de mouwen moeten steken, dat hij zijne zaken zelf moet beheeren en besturen, slechts onder leiding en met een klemmend toezicht op alles wat met de finantiëele zijde der zaak in verband staat, dan zal men ontwaren, in hoe korten tijd de meest gewenschte resultaten worden verkregen.

Naast al het schoone en goede, dat in het stelsel van eigendomsverkrijging gelegen is, moeten *wij* eene bedenking opperen, die in ons oog van groot gewicht is.

Er ontbreekt iets aan, het stelsel is onvolledig.

We zullen dit ten slotte aantonen en daarna het middel tot verbetering aan de hand doen.

Een 30jarige b.v. die na 30 jaren zijne woning in eigendom wenschte te hebben, betaalt 30 jaren lang behalve de 6 pct. van den kostenden prijs der woning voor rente enz., nog nage-noeg 2 pct. voor eigendomsverkrijging. Op zijn 60jarigen

leeftijd is de man nu tamelijk wel verzorgd, immers dan is het huis zijn eigendom en hij is vrij van huur betalen. In de laatste jaren zijn zijne zorgen en behoeften steeds verminderd, omdat de kinderen voor zich zelf zijn gaan zorgen. Dit wellicht heeft er toe geleid om nog een paar centen voor den ouden dag over te sparen. In ieder geval, zelfs in het ongunstigste, nl. dat hij niet meer werken kan, is hij bewaard voor broodsgebrek, want hij bezit een pand, dat met den tijd zeker in waarde is vooruit gegaan en dat door hem op de eene of andere wijze productief kan worden gemaakt.

Hijzelf is dus voor de toekomst zoo goed mogelijk verzorgd; maar wat zal er gebeuren met *haar*, die door zuinigheid en inspanning hem daartoe zoo krachtig terzijde stond, en met de kleine hulpbehoevende kinderen, wanneer het noodlot mocht willen, dat hij door den dood uit zijn gezin wordt weggerukt?

In het laatst der 30 jaren, zal de aflossingssom op weinig na bijeen zijn, doch *de helft* zal eerst in het 19^e, het *een vierde* in het 11^e jaar van deelneming zijn bijeengespaard. (Zie tabel B.) Sterft de man nu in de eerste jaren, dan heeft de nalatenschap weinig te beteekenen; sterft hij in latere jaren, dan zal wel een niet onbeduidend bedrag zijn bijeengespaard, doch zeer waarschijnlijk zullen dan een of meer der kinderen meerderjarig zijn. Deze zullen hun wettig aandeel in de nalatenschap kunnen opeischen, waardoor het bedrag dat voor de weduwe ter beschikking blijft aanmerkelijk wordt verminderd. Zij zal in de meeste gevallen niet in haar geliefd huis kunnen blijven wonen en alle kansen zijn er voor, dat zij steeds verminderende, langzamerhand tot de behoeftige klasse der maatschappij zal gaan behooren.

Het pauperisme zal hiermede weer een slachtoffer, wellicht met nog eenige kinderen daarbij, rijker zijn geworden!

Wreed vooral moet dat voor de vrouw zijn, die vroeger tevreden in hare omgeving, zich telkens verheugde in het blijde vooruitzicht van eenmaal in een „*eigen huis*” te zullen

zitten en die bij al hare zorgen en spaarzaamheid, met echtgenoot en kinderen een gelukkig leven leidde, een leven dat haar gevoel verfijnde, maar waardoor de ramp met al de gevolgen daarvan nu ook voor haar te pijnlijker is.

En nu vragen wij met het oog hierop: Is het stelsel niet onvolledig? Heeft eene goede huisvrouw, die door arbeid in of buiten de huishouding, die door toewijding, zuinigheid en overleg zeker niet minder dan de man medewerkt tot de besparingen, die noodig zijn, om aan de eenmaal aangegane verbintenissen te voldoen, heeft die vrouw niet evenveel, ja met het oog op hare kinderen niet meer recht nog dan de man, op de vruchten der penningen die zij te zamen door inspanning en gemeen overleg hebben weten bijeen te houden of te sparen?

Ons dunkt dat het antwoord daarop niet twijfelachtig kan zijn.

Het middel, waarmede aan het geopperde bezwaar kan worden te gemoet gekomen, is uiterst eenvoudig.

De Vereeniging nl. opent ook de gelegenheid om te huren, op voorwaarde: *«dat na een vooraf bepaalden tijd de huurder het huis in eigendom krijgt, en dat in geval hij vóór dien tijd overlijdt, dadelijk na zijn dood aan de weduwe of aan zijn erven of aan een vooraf aangeduiden persoon, de woning geheel onbezwaard zal worden overgedragen.»*

De huurder verzorgt hierdoor en zich zelf en ook zijne vrouw, voor het geval hij vóór den bepaalden leeftijd komt te overlijden. Sterft zijne vrouw vóór hem, dan komen na zijn dood zijne erven, d. z. zijne kinderen in het bezit of wél, wanneer daaronder eene ongelukkige of gebrekkige zich mocht bevinden, die niet voor zich zelf zal kunnen zorgen en de overigen reeds hun eigen brood kunnen verdienen, dan kan die ongelukkige de bevoorrechte zijn, wanneer de vader hem of haar in tijds als de „aangeduide persoon” aan het bestuur heeft opgegeven.

Wij hebben voor die wijze van deelneming een tarief ontworpen (zie tabel C). Deze toepassende vindt men bv.

voor een 30jarige, die na 30 jaar eigenaar wil worden met inachtneming der evengenoemde voorwaarden, de volgende berekening voor den jaarlijkschen huurprijs:

Voor rente v. h. kapitaal, onderhoud, belasting enz. als vroeger 6 pct.

Jaarpremie voor eigendomsverkrijging (bijlage C). 2.87 „

Te zamen . . . 8.87 pct.

Is de man 20 jaar oud en bepaalt hij den termijn van eigendomsverkrijging na 40 jaar met inachtneming van als voren, dan zou de huurprijs slechts zijn

$$6.0 + 2.08 = 8.08 \text{ } \%$$

Nemen wij nu eens aan, en met een weinigje welwillende medewerking van hen, die in de gelegenheid zijn, die te verleen, moet dat mogelijk zijn, dat de kostende prijs eener woning is 1400 gulden, dan verwoont

$$\text{de eerstbedoelde huurder } \frac{8.87 \times 14}{52} = 2.40 \text{ gulden 's weeks}$$

$$\text{en de tweede „ } \frac{8.08 \times 14}{52} = 2.18 \text{ „ „}$$

waarmede zij na verloop van den bepaalden tijd eigenaar worden en zij voor het geval zij vóór dien tijd mochten komen te overlijden, hunne vrouwen en kinderen tamelijk wel verzorgd achterlaten.

Is de kostende prijs der woning hooger dan 1400 gl., dan zal voor iedere 100 gl., die de woning meer kost de 30jarige 8.87 per jaar of 17 cent per week, de 20jarige 8.08 per jaar of $15\frac{1}{2}$ cent per week meer moeten betalen.

Men kan ons tegenwerpen, dat in deze becijfering een fout schuilt, nl. dat hier niet gerekend is op de overdrachtskosten, die betaald moeten worden wanneer de man, de weduwe of de erven het huis in eigendom krijgen, en die plus minus *honderd gulden* zullen bedragen.

Bij de reeds bestaande cöop. bouwverenigingen is gewoonlijk bepaald, dat wanneer het tijdstip van eigendomsverkrijging is aangebroken, of wèl, wanneer volgens het rekening-courant-boekje het vereischte bedrag op de creditzijde aanwezig

is, de huurder dan nog zóólang met huurbetaling moet doorgaan, totdat de gevorderde overdrachtskosten bijeen zijn, tenzij hij daarvoor reeds te voren heeft gezorgd en in staat is die dadelijk te betalen.

In ons geval zouden wij dien regel ook kunnen volgen, doch beter zal het zijn het vermoedelijk bedrag der overdrachtskosten maar reeds dadelijk bij het te verzekeren bedrag te voegen, waardoor de weekhuur van den hierboven bedoelden 30jarige met $\frac{2.87}{52} = 5\frac{1}{2}$ cent en voor

den 20jarige met $\frac{2.08}{52} = 4$ cent zal worden verhoogd.

Wij voor ons zouden aan deze regeling de voorkeur geven, vooral met het oog op de vrouw, aan wie het bij overlijden van haar man veelal moeielijk zal vallen om die belangrijke som te betalen.

Nog kan men opmerken, dat blijkens de noot aan den voet van tabel C, de jaarpremiën bij den aanvang van elk jaar moeten worden voldaan en dat de deelnemer dus bij het betrekken der woning beginnen moet in de door ons tot voorbeeld gestelde gevallen met 2.87 of 2.08 pct. vooruit te betalen. Dit is juist, doch we herinneren er aan, dat de deelnemer al dadelijk bij zijn toetreden als lid, en lang vóór dat hij de woning betreft, zijne wekelijksche bijdrage moet storten en deze stortingen voor de eerste jaarpremie kunnen dienen en voor het geval daaraan nog iets mocht te kort komen, de vereeniging hem zonder bezwaar dit geringe bedrag zal kunnen voorschieten.

De risico aan deze wijze van verhuren verbonden mag eene coöp. bouwvereeniging niet op zich nemen, tenzij zij reeds dadelijk met een vijfhonderdtal deelnemers kan beginnen. Daar dit nu in den regel niet het geval zal zijn, zal men elders hulp moeten zoeken.

Het Ned. pensioenfonds voor werklieden is als het ware daarvoor aangewezen.

Op onze tot de Directie van dat fonds gerichte vraag of er bezwaren zouden bestaan om een tarief als door ons bedoeld

(tabel C) aan de reeds bestaande tarieven toe te voegen en om de statuten zoodanig te wijzigen, dat ook met het oog op onze aangelegenheid grootere bedragen dan 1000 gulden verzekerd kunnen worden, ontvingen wij de toezegging, dat die questiën gaarne in de eerstvolgende vergadering van Commissarissen aan de orde zullen worden gesteld. Ons bleek later, dat de statuten in den door ons gedachten zin zijn gewijzigd en het door ons gewenschte nieuwe tarief reeds in aantocht is.

Volgens dit tarief nu heeft het bestuur eener cöoperat. bouwvereeniging slechts eene verzekering te sluiten op het hoofd van den huurder tot een bedrag gelijk aan den kostenden prijs der woning, vermeerderd met honderd gulden voor de voldoening der overdrachtskosten. De premie hiervoor wordt betaald uit de ontvangen huurpenningen. Op het oogenblik dat de huurder den bepaalden leeftijd heeft bereikt, of op het oogenblik, dat deze, vóór het bereiken van dien leeftijd komt te sterven, vordert de Vereeniging bij het Ned. Werkliedenfonds de verzekerde som op, betaalt daarmede aan de aandeelhouders het voor de woning geleende geld, voldoet tevens de overdrachtskosten en draagt eindelijk het huis geheel onbezwaard over.

De zaak is te eenvoudig om hierbij langer stil te staan; alleen hierop wenschen wij nog de aandacht te vestigen, dat de polis der verzekering eene steeds toenemende waarde vertegenwoordigt, die desnoodig, b. v. wanneer het onvermijdelijk is, om de huurovereenkomst te verbreken, kan worden te gelde gemaakt.

Lettende op de ongelijke toestanden, op de verschillende omstandigheden en op de uiteenlopende leeftijden van hen die tot eene coöp. bouwvereeniging moeten kunnen toetreden, gelooven wij het wenschelijk dat zoodanige Vereeniging de deelneming opent zooveel naar het tot dusver gevolgde systeem, als naar de door ons aangegeven wijze. Administratieve moeilijkheden staan daartoe volstrekt niet in den weg.

We zullen aan dit verslag geen concept-reglement toe-

voegen, doch ons slechts bepalen bij het aangeven van enkele hoofdpunten, die naar onze meening niet in de Statuten mogen ontbreken. Deze zijn:

„dat binnen een zeker aantal jaren het huis, zonder toestemming van het bestuur, niet van bestemming, zijnde een woning voor den werkman, veranderd mag worden;

„dat daarin niet mag worden gevestigd een herberg, borddeel of andere zaak, die naar het oordeel van het bestuur, strijdig is met de stoffelijke en zedelijke belangen van den werkman;

„dat het huis uitwendig niet mag worden veranderd; en ook inwending geene belangrijke veranderingen mogen worden aangebracht, tenzij het bestuur daarvoor toestemming heeft gegeven;

„dat de plaats of de tuin niet bebouwd mag worden;

„dat wanneer het huis wordt verkocht, in de koopacte bovenstaande bepalingen moeten worden opgenomen.

„dat bij eventueelen verkoop, onder welke omstandigheden ook, het bestuur altijd het recht heeft het huis aan zich te houden tegen een prijs, die door gemeen overleg, of door eene beëdigde commissie van taxateurs, ten koste van den eigenaar, zal worden vastgesteld, enz.

We stipten deze punten slechts aan met het oog op eenige tot ons gerichte vragen. Voor een goed reglement zullen zij met nog tal van anderen moeten worden aangevuld, doch dat zal het werk zijn van hen, die hopen wij, later daartoe geroepen zullen worden. En zoo dit menschen zullen zijn die de wetten kennen, en die met eenige warmte zich aan deze voor den werkman zoo hoogst gewichtige aangelegenheid willen wijden, mannen eindelijk van vertrouwen en met eenigen invloed, dan zal Utrecht weldra eene schoone inrichting, een hefboom tegen het pauperisme meer rijk zijn. Dat zij zoo!

Vergun ons aan het slot van dit rapport een paar vragen te stellen.

Wanneer coöperatieve bouwvereeningen als door ons

bedoeld weldadig en verheffend werken op den zedelijken en stoffelijken toestand van den werkman,

Wanneer zij werkelijk een gunstigen invloed uitoefenen op den gezondheidstoestand der deelnemers en

Wanneer zij inderdaad uitnemende middelen zijn ter voorkoming van pauperisme,

Ligt het dan niet op den weg van Staat en Gemeenten om de oprichting van zulke vereenigingen krachtig in de hand te werken?

Van den Staat b.v. door de overdrachtskosten minder bezwarend te maken en vrijdom van grondlasten te verleenen, evenals zulks, krachtens art. 25 letter g der wet van 26 Mei 1870 (Stbl. No. 82), gedeeltelijk bij den landbouw geschiedt.

Van die Gemeenten, die zich daarvan tot dusverre onthielden, o. a. door de rioleering, de bestrating en de straatverlichting op zich te nemen?

Uwe Commissie,

D. SCHAAP JR.

K. H. BEIJEN.

Tabel A.

TABEL, aanwijzende het bedrag, dat jaarlijks gestort en belegd tegen rente op rente van $3\frac{1}{2}$ pCt. een kapitaal oplevert van één honderd gulden ¹⁾).

Aantal stortingsjaren	Bedrag der jaarl. storting.
20 jaren.	f 3.53 ⁶
21 "	3.30 ⁴
22 "	3.09 ³
23 "	2.90 ²
24 "	2.72 ³
25 "	2.57 ⁰
26 "	2.41 ¹
27 "	2.28 ⁵
28 "	2.16 ⁵
29 "	2.04 ⁵
30 "	1.93 ⁷
31 "	1.83 ³
32 "	1.74 ⁴
33 "	1.65 ⁷
34 "	1.57 ⁶
35 "	1.49 ⁹
36 "	1.42 ³
37 "	1.36 ¹
38 "	1.29 ³
39 "	1.23 ⁹
40 "	1.18 ³

Het gebruik dezer tabel kan blijken uit de beantwoording van een paar vragen:

1^e vraag. Hoelang moet iemand 40 cent per week storten om een kapitaal van 1400 gulden (de kostende prijs zijner woning) bijeen te brengen?

Antwoord. Voor 1400 gulden stort hij jaarlijks f 0.40 maal 52 of f 20.80; dus voor 100 gulden $\frac{20.80}{14}$ of f 1.486, wat volgens de tabel overeenkomt met ruim 35 jaren.

2^e vraag. Hoeveel moet iemand gedurende 40 jaren iedere week storten om een kapitaal van 1400 gulden bijeen te brengen?

Antwoord. Volgens de tabel betaalt hij jaarlijks f 1.183 voor iedere 100 gulden, dus voor 1400 gulden 14 maal f 1.183 of 16,56 d. i. per week $\frac{16.56}{52}$ of 32 cent.

1) In deze tabel is er op gerekend, dat de stortingen eerst rente gaan afwerpen, wanneer eene geheele jaarlijksche storting bijeen is, dus na het eerste jaar.

Tabel B.

Waaran aanwezig is na het	Een kapitaal van één honderd gulden wordt ver- kregen door eene jaarlijksche storting van: (zie tabel A)				
	3.53 ⁶	2.57 ⁰	1.93 ¹	1.49 ⁹	1.18 ³
	gedurende 20 jaar.	gedurende 25 jaar.	gedurende 30 jaar.	gedurende 35 jaar.	gedurende 40 jaar.
1e jaar.	f 3.53	f 2.57	f 1.93	f 1.49	f 1.18
2 "	7.19	5.22	3.94	3.05	2.40
3 "	10.98	7.98	6.01	4.65	3.67
4 "	14.90	10.83	8.16	6.31	4.98
5 "	18.96	13.78	10.38	8.03	6.34
6 "	23.16	16.83	12.68	9.81	7.74
7 "	27.50	19.99	15.06	11.66	9.20
8 "	32.00	23.26	17.53	13.56	10.70
9 "	36.66	26.64	20.08	15.54	12.26
10 "	41.48	30.14	22.72	17.58	13.87
11 "	46.47	33.77	25.45	19.69	15.54
12 "	51.63	37.52	28.28	21.88	17.27
13 "	56.97	41.41	31.21	24.15	19.06
14 "	62.50	45.42	34.23	26.49	20.91
15 "	68.23	49.58	37.37	28.92	22.82
16 "	74.15	53.89	40.61	31.43	24.80
17 "	80.28	58.34	43.97	34.03	26.86
18 "	86.63	62.96	47.45	36.72	28.98
19 "	93.20	67.73	51.05	39.50	31.18
20 "	99.99	72.67	54.77	42.39	33.45
21 "	—	77.79	58.62	45.37	35.80
22 "	—	83.09	62.61	48.46	38.24
23 "	—	88.56	66.74	51.65	40.76
24 "	—	94.22	71.02	54.96	43.37
25 "	—	100.10	75.44	58.38	46.07
26 "	—	—	80.02	61.92	48.87
27 "	—	—	84.76	65.59	51.76
28 "	—	—	89.66	69.38	54.76
29 "	—	—	94.73	73.31	57.86
30 "	—	—	99.99	77.38	61.06
31 "	—	—	—	81.59	64.39
32 "	—	—	—	85.94	67.82
33 "	—	—	—	90.45	71.38
34 "	—	—	—	95.11	75.06
35 "	—	—	—	99.94	78.87
36 "	—	—	—	—	82.81
37 "	—	—	—	—	86.90
38 "	—	—	—	—	91.12
39 "	—	—	—	—	96.49
40 "	—	—	—	—	100.02

Tabel C.

NETTO-JAARPREMIËN voor eene som van *een honderd gulden* uit te keeren na een vooraf bepaald aantal jaren of onmiddellijk na den dood van den persoon (huurder) op wiens hoofd de verzekering is gesloten.

Leeftijd van den Huurder.	UITKEERINGEN				
	na 20 jaar of vroeger overlijden.	na 25 jaar of vroeger overlijden.	na 30 jaar of vroeger overlijden.	na 35 jaar of vroeger overlijden.	na 40 jaar of vroeger overlijden.
20 jaar	—	—	—	2.30	2.08
21 "	—	—	—	2.31	2.11
22 "	—	—	—	2.33	2.12
23 "	—	—	—	2.34	2.14
24 "	—	—	—	2.36	2.17
25 "	—	—	2.71	2.40	2.20
26 "	—	—	2.73	2.43	2.24
27 "	—	—	2.77	2.46	2.28
28 "	—	—	2.80	2.49	2.32
29 "	—	—	2.83	2.54	2.37
30 "	—	3.35	2.87	2.58	2.42
31 "	—	3.39	2.92	2.63	—
32 "	—	3.42	2.96	2.69	—
33 "	—	3.47	3.01	2.74	—
34 "	—	3.52	3.06	2.80	—
35 "	4.38	3.56	3.12	2.87	—
36 "	4.41	3.61	3.17	—	—
37 "	4.45	3.66	3.23	—	—
38 "	4.49	3.72	3.31	—	—
39 "	4.53	3.78	3.37	—	—
40 "	4.59	3.84	3.45	—	—

De Hoogleeraar A. J. VAN PESCH rekent de bovenstaande jaarpremiën bij een rentevoet van $3\frac{1}{2}$ pCt. voldoende, om de uitkeeringen te doen. Er valt bij op te merken, dat de premiën in den aanvang van elk jaar voldaan moeten worden en niets voor administratiekosten berekend is.

