



# Over arbeiderswoningen

<https://hdl.handle.net/1874/262085>

2

5

OVER

# ARBEIDERSWONINGEN.

ACADEMISCH PROEFSCHRIFT,

TER VERKRIJGING VAN DEN GRAAD VAN

Doctor in het Romeinsch en Hedendaagsch Regt.

NA MAGTIGING VAN DEN RECTOR MAGNIFICUS

D<sup>B.</sup> F. A. W. MIQUEL,

GEWOON HOOGLERBAAR IN DE WIS- EN NATUURKUNDEGE FACULTEIT.

MET TOESTEMMING VAN DEN ACADEMISCHEN SENAAAT

EN

VOLGENS BESLUIT DER REGTSGELEERDE FACULTEIT,

AAN

DE HOOGESCHOOL TE UTRECHT,

TE VERDEDIGEN

Op Zaterdag, den 25sten Junij 1870, des namiddags ten 1 ure,

DOOR

DANIEL OTTO ENGELN,

GEBOREN TE LEEUWARDEN.



UTRECHT,  
J. VAN BOEKHOVEN.  
1870.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

ACADEMIC PRESS

IN P. A. W. MICHOLIN

A BIRTHDAY OF SCIENCE

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

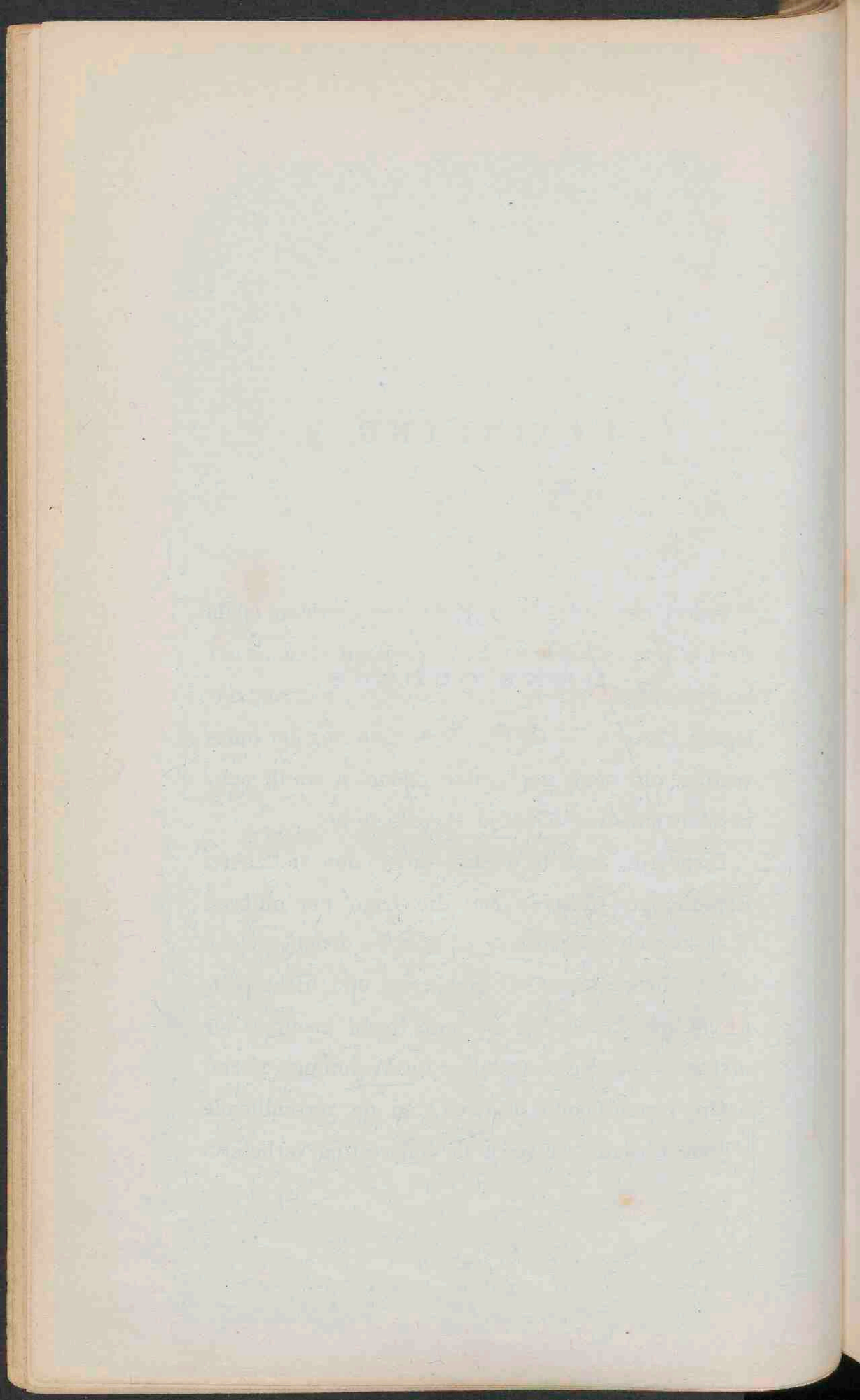
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



AAN

MIJNE OUDERS.



## I N L E I D I N G.

---

Sedert een 20tal jaren heeft men gewezen op de slechte huisvesting met hare gevolgen als eene der hoofdoorzaken van den min gunstigen toestand der lagere klassen, — terwijl de verbetering der huisvesting als eene der eerste middelen wordt aanbevolen om dien toestand te verbeteren.

Laspeyres zegt te recht: unter den vielfachen Bemühungen unserer Zeit die Lage der unteren Volksklassen zu verbessern, steht bei denen, welche nicht Hirngespinnsten nachjagen und nicht politische Zwecke verfolgen, mit Recht in einer der ersten Reihen: die Agitation für Wohnungsreform.

Op verschillende plaatsen, en op verschillende wijzen is dan ook reeds de huisvesting verbeterd.

In den loop van dit proefschrift heb ik het oog op den toestand der huisvesting der lagere klassen in de groote steden en vooral in de fabrieksplaatsen; ook in de kleinere plaatsen <sup>1)</sup> en op het platte land is de huisvesting dikwerf zeer slecht, en is verbetering zeer wenschelijk, maar de nadeelen der slechte huisvesting vertoonen zich in sterkere mate daar waar de nijverheid door stoom in het groot wordt gedreven.

Ik wil hier nog opmerken, ofschoon het reeds eenigzins in den titel „over arbeiderswoningen” ligt opgesloten, dat deze dissertatie alleen spreekt over de huisvesting der lagere klassen wat de gehuwden betreft, hoewel ook voor ongehuwden, zoowel voor dienstboden, als voor meer vrije arbeiders, en zoowel voor mannen <sup>2)</sup> als vrouwen

---

1) Cf. Dr. Coronel: Middelburg voorheen en thans.

2) In Deutschland, nl. vooral in Rijn-Pruissen en in Westfalen wordt in eene verbeterde huisvesting voor ongehuwde mannen voorzien door de „Herbergen zur Heimath.”

Haar doel is eene goede huisvesting te verstrekken aan reizende handwerksgezellen en aan die gezellen die vast op eene plaats zijn maar niet bij den meester inwonen; zij trachten het gemis aan de „Heimath” te vergoeden en daardoor de gezellen op den goeden weg te houden.

Het „Herbergswesen” is een uitvloeisel van de „innere Mission.”

de huisvesting dikwerf veel te wenschen overlaat. —

Ik hoop in deze dissertatie aan te toonen dat: de slechte huisvesting eene der hoofdoorzaken is van den min gunstigen toestand der lagere klassen —

De herbergen zelven hangen meestal zamen met de „Jünglings-Vereine” en met de Vereinshäuser der „innere Mission.” Het hoofd van de herberg „Hausvater” of „Herbergsvater” genoemd is meestal een „diacon” uit den „Diaconen-Anstalt” te Duisburg.

In de meeste herbergen wordt 'smorgens eene godsdienstoefening gehouden; niemand wordt echter gedwongen die bij te wonen.

Huisvesting en voeding worden alleen tegen betaling verstrekt. De gelden komen te zamen deels uit giften deels uit opgenomen kapitaal, de meesten maken hare kosten goed.

Zie over deze „Herbergen” eene Brochure van Gustav Augener: die Herbergen zur Heimath und die Vereinshäuser in ihrer socialen Bedeutung für die Gegenwart. 1869. Bielefeld und Leipzig: Belhagen en Klasing.

In Keulen bezocht ik zulk eene „Herberge.” De slaapvertrekken, waarvan sommigen met een anderen met meer bedden, waren goed in orde, de bedden zagen er zindelijk uit; de gelagkamer echter, dat het middel moet zijn om de gezellen uit de kroegen enz. te houden, zag er niet gezellig uit. De zaal was laag van verdieping, zeer lang en niet zeer rein.

Er bevindt zich in het huis een reinigings-toestel met stoom, voor de kleederen van hen die er overnachten.

In Engeland met name te Londen heeft men voor ongehuwden de „Lodging Houses for Single Men,” b. v. in de Charles-street, Drurylane, en in George-street, Bloomsbury.

Te Parijs heeft men een maison garnie modèle in de Rue Montrenil N<sup>o</sup>. 37 faubourg St. Antoine.

Een der nieuwste geschriften over dit onderwerp is eene brochure van Dr. Friedrich Göttisheim über Kost und Logirhäuser. 2<sup>te</sup> ausgabe 1870. Basel, Hugo Richter.



en dat het bezorgen eener goede huisvesting de grondslag is om dien toestand te verbeteren en om welvaart te verkrijgen.

Hoofdstuk V en volgenden behandelen de verbetering der huisvesting zelve.

## HOOFDSTUK 1.

### Oorsprong der slechte huisvesting der lagere klassen.

#### Toestand dier huisvesting.

---

#### § 1.

##### *Oorsprong der slechte huisvesting.*

Om den oorsprong van den slechten toestand der huisvesting in het algemeen en die der lagere klassen in het bijzonder te vinden, moet men opklimmen tot de middeleeuwen.<sup>1)</sup>

In dien tijd waren de steden omgeven door muren, om de inwoners tegen geweld van buiten te beschermen. Handel en nijverheid breidden zich allengs uit, de bevolking vermeerderde, maar de uitgebreidheid der steden veranderde niet, zij bleef

---

<sup>1)</sup> Zie Sax pg. 3 en Faucher in een rapport over de Wohnungsfrage in den gröszen Städten, uitgebracht in het 9de congres Deutscher Volkswirthe, gehouden in 1867: Jahrbuch für Volkswirtschaft van Dr. Wolfgang Eras, jaarg. 1868.

begrensd door de muren. De bewoners moesten dus, om onder dak te komen, de straten enger maken en de huizen hooger, daarbij moesten de kamers kleiner gebouwd worden en minder in getal voor ieder gezin.

Toen nu allengs de muren wegvielen, moest oogen-schijnlijk hierin verbetering zijn gebracht; nl. door uitbreiding der steden moest de ruimte tot bouwen in verhouding gebracht zijn met het getal der inwo-ners. De geschiedenis constateert die verbetering niet.

Als oorzaak geeft Sax op de kracht der gewoonte.

„Es ist, zegt hij, höchst interessant und belehrend hier, auf Volkswirthschaftlichem Gebiete, das Walten, einer geheimnisvollen aber riesig starken Macht zu beobachten, die so häufig alt ererbte Zustände, gegen bessere Einsicht, ausrecht erhält, und für die Existenz mancher Institute, die in die Gegenwart als Ruinen aus längst begrabener Zeit hineinragen, die einzige Erklärung bietet: die Macht der Sitte und Gewohnheit.

Man hatte sich eben in die von Alters her über kom- menen Baue eingelebt, so zu sagen eingenistet, man dachte nicht daran die Jahrhunderte lang bestandenenen Zustände zu ändern, weil man in Un- kennntnisz ihrer Schädlichkeit und ohne Vorstellung

von der Möglichkeit des Gegentheiles dieselben eben für das Natürliche, das Nothwendige, das Selbstverständige hielt und so blieb man auf dem engen Raume beisammen auch als keine Nöthigung dazu mehr vorlag" <sup>1)</sup>).

Ook Faucher <sup>2)</sup> zegt, man habe hier einen Kampf mit der Gewohnheit vor sich mit dem starren Festhalten an dem Hergebrachten.

Bij die gewoonte waardoor zoowel de middenpunten van nijverheid gekneld worden, als die steden waar de industrie niet ontwikkeld is, kan nog gevocgd worden de omstandigheid dat er eene buitengewone vermeerdering van bewoners plaats heeft in vele steden.

De nijverheid toch heeft in de voortbrenging der goederen eene geheele verandering ondergaan, b.v. wat betreft de geweven goederen, waarin de omwenteling wel een der grootsten is.

Vroeger werd de voortbrenging dier goederen verspreid gedreven, iedere stad bijna had haar weversgilde.

Na verschillende verbetering aan de weefgetouwen, werd eindelijk de stoom in toepassing gebragt; men

---

<sup>1)</sup> Sax pag. 5 en 6.

<sup>2)</sup> In zijn rapport l.l.

erkende weldra de voordeelen der door stoom geweven goederen, vooral wat de goedkoopte aangaat.

De vraag naar zulke goederen steeg, er was dus geld te verdienen in dit vak der nijverheid. Vele fabrieken werden gebouwd of wel in de bestaande het getal stoomgetouwen vermeerderd.

Er werden dus meer arbeiders gevraagd door die fabrikanten.

Maar de stoom eischte verzameling van krachten, zou hij voordeel opleveren; er moesten vele weefgetouwen in een gebouw zijn opgesteld, opdat de algemeene kosten zouden verminderen, dus moesten ook vele arbeiders op een punt te zamen komen.

In verschillende steden bracht eene plotselinge uitbreiding van den handel eene dergelijke groote opeenhoping van menschen te weeg.

Hoe sterk die vermeerdering soms was, bewijst het volgende:

In 61 der grootste steden van Engeland <sup>1)</sup> woonde in 1801 24 proc. der geheele bevolking, in 1835 meer dan 35%.

Cardiff telde bij het begin dezer eeuw 4000 inwoners, tegenwoordig 40,000 ten gevolge van ontginning der kolenmijnen in de nabijheid.

---

<sup>1)</sup> Arb. freund Jahrg 6. pag. 381.

In vele fabrieksdistricten vond men dezelfde plotselinge vermeerdering.

In het Arnsberger Regierungs-Bezirk (in het zuiden van Westfalen) klom het getal inwoners. <sup>1)</sup>

van 1855—1858 6,24 procent.

van 1858—1861 4.96 procent.

In de Kreis Beuten in opper Silesie. <sup>2)</sup> (kolenmijnen) in 1849 — 84,000 inwoners.

in 1861 — 145,000 „

dus in 12 jaar eene vermeerdering van 61,000 of 71 procent.

Te Pforzheim (Baden)

1849 — 7950 inwoners.

1857 — 12000 „

De vraag naar arbeiderswoningen — het is toch vooral de arbeidende klasse, waarbij die vermeerdering waar te nemen is — steeg maar het aanbod: al moge, van de gewoonte van niet uitbreiden langzamerhand eenigzins zijn afgeweken, toen het geringe aanbod van bouwgrond niet zoozeer meer een hinderpaal was als vroeger, het aanbod klom niet althans niet in verhouding met de vraag.

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 2, Heft 1 pag. 105.

<sup>2)</sup> Arb. fr. Jahrg. 3 Heft 3 pg. 309.

Het groote kapitaal stak zich niet gaarne, en nog is de lust niet zeer groot, in den bouw van arbeiders-woningen.

Sax geeft hiervoor als reden op: vrees voor lage en onregelmatige intrest. De uitkomsten leeren echter in de meeste gevallen, dat die vrees ongegrond is geweest.

In Engeland geven de meeste bouwvereeningen 4—5 procent.

De strand-Building Company gaf in 1858  $4\frac{1}{2}\%$  met een kapitaal van 5000 L.

De Langbourn — Buildings in de Markstreet en Paulstreet (Finsbury square) geven  $8\%$  <sup>1)</sup>.

De gemeinnützige Baugesellschaft te Pforzheim geeft  $5\%$  <sup>2)</sup>.

De Wohnungsverein te Heilbron (Wurtemberg)  $5\frac{1}{2}\%$ , hiervan wordt  $1\frac{1}{2}\%$  in het reservefonds gestort <sup>3)</sup>.

De Actiengesellschaft te Basel voor het bouwen van arbeiders-woningen gaf in 1863  $5\%$  <sup>4)</sup>.

De spoorwegmaatschappijen, welke met veel grooter kapitaal werken, gaven in België in 1867 gemiddeld 5 à  $5\frac{1}{2}\%$ .

<sup>1)</sup> Sax pg. 136.

<sup>2)</sup> Arb. fr. Jahrg. 3. Heft 3. pg. 299.

<sup>3)</sup> Arb. fr. Jahrg. 3. Heft 3. pg. 297.

<sup>4)</sup> Arb. fr. Jahrg 2 Heft 2. pg. 208.

In Engeland gaven die maatschappijen in 1867 gemiddeld  $4\frac{1}{2}\%$ .

Twée maatschappijen keerden onder anderen niets uit; de Great-eastern en de North-British.

Het hoogste dividend was  $8\frac{1}{2}\%$  bij de Newcastle-Darlington maatschappij <sup>1)</sup>.

De kleinere kapitalisten beschikken niet over genoeg geld om op eens veel aan te bouwen, gezwegen van de hoedanigheid der huizen, waarop de kleine kapitalen moeten uitzuinigen.

Er is nog eene omstandigheid, welke vooral in de groote steden als Weenen, Parijs, Londen, Berlijn zich doet gevoelen en welke het gebrek aan woningen zoo al niet doet ontstaan, dan toch verergert.

De veranderingen in die steden, het doortrekken en verbreedten der straten, het aanleggen van parken enz. voor het verkeer of voor de verfraaijing dikwerf zeer wenschelijk, zijn voor de arbeidende klasse zeer nadeelig. De gelegenheid tot huisvesting wordt hun ontnomen en er worden niet genoeg nieuwe woningen gebouwd, een minder getal woningen moet dus een meer getal bewoners bevatten <sup>2)</sup>, ter-

<sup>1)</sup> Economist November 1869 „vergelijkende spoorweg statistiek”.

<sup>2)</sup> Te Parijs bouwen sommige arbeiders en vooral de *chiffoniers* zich



wijl bovendien de groote veranderingen daar een massa arbeiders doen zamenkomen.

Horn, die in het *Journal des Débats* <sup>1)</sup> de woningen van den graaf de Madre in Parijs bespreekt, zegt met het oog op die verbouwingen in Parijs: „l'espace, l'air, la lumière manquent hier au logement; aujourd'hui, le logement même fait défaut.”

Het bovengezegde betreft het ontstaan van het gebrek aan woningen in de groote steden; wordt op het platte land eene fabriek opgericht of in een dorp, en trekt de fabrikant zijne arbeiders niet voor het grootste deel uit de omgeving der fabriek wat zelden het geval kan zijn, zoo is, ofschoon daar geene muren in de middeleeuwen zijn gebouwd, de

---

zelve nieuwe woningen met den afval van de afgebroken huizen.

Geheele buurten zijn op die wijze ontstaan.

Huber <sup>1)</sup> noemt de *Trou aux rats* bij Ménil montant, de *Fosse aux lions* bij de barrière st. Jacques. De chiffonnier koopt of huurt een stukje grond van den eigenaar, den volgenden dag komt hij met zijn gezin, belast met allerhande bouwmaterialen, afkomstig van de afgebroken huizen. De woningen worden dan gebouwd zonder eenige voorbereidende werkzaamheden van den grond; in den beginne wonen de menschen echter vrij ruim; maar is de plaats gewild, dan wordt er al spoedig uit speculatie gebouwd, de huizen komen dichter aan een te staan, en weldra is in die buurt de toestand der huisvesting even slecht als in de opgeruimde buurten.

<sup>1)</sup> 10 October en 23 November 1863.

---

<sup>1)</sup> Zeitschrift Central-Verein Band III Heft 2 pag. 127 sq.

slechte huisvesting daar evenzeer als in de steden aanwezig.

Immers de bestaande huizen zijn reeds bewoond, aangebouwd wordt er niet, ook hier willen de groote kapitalisten hun geld niet in kleine huizen plaatsen, terwijl de kleine kapitalen, waarmee gebouwd wordt, als in het niet verzinken bij de groote vraag.

Zorgde dan de fabrikant niet voor huisvesting?

Vóór dat de aandacht op dit belangrijk punt was gevestigd: neen. Men begint nu echter in te zien, dat de arbeider even als de machine een goed onderkomen behoeft, wil hij veel produceeren.

## § 2.

### *Toestand der huisvesting.*

Wat nu betreft de toestand der huisvesting, — is de fabriek gelegen op *het platte land* dan kan de arbeider niet anders onderkomen dan in de om- liggende dorpen, in huizen voor de landbevolking zelve reeds zeer onvoldoende.

De prijzen zijn hoog, en de woning is dikwerf zeer ver van de fabriek gelegen. Dr. Villermé <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Aangehaald bij Veron. pag. 51.

deelt mede hoe in 1835 te Mühlhausen op een getal van 17000 arbeiders 5400 genoodzaakt waren huisvesting te zoeken in de dorpen van den omtrek, waarvan sommige 4 à 5 kilometers van Mühlhausen verwijderd waren. <sup>1)</sup>

Het zelfde wordt van Pforzheim vermeld:

„Der bedeutende Aufschwung, dessen sich die Pforzheimer Industrie im Anfange der fünfziger Jahre zu erfreuen hatte, bewirkte dasz bald eine Ueberfüllung der vorhandenen Wohnhäuser eintrat, zumal viele früher zu Wohnungen dienende Raumlichkeiten für die neu entstandenen Fabrieken, zu Arbeitslocalen verwendet würden. Allmählig waren viele familiën genöthigt, in den umliegenden Orten Brötzingen, Entingen u Weizenstein ein Unterkommen zu suchen, aber auch diese Orte wurden schnell überfüllt“. <sup>2)</sup>

Voorbeelden hoe in de landelijke fabrieks-districten

---

<sup>1)</sup> Ter opheldering diene dat Mühlhausen oorspronkelijk eene landbouwende gemeente was. In 1746 werd daar de eerste fabrique d'indiennes opgericht door Koechlin, Dollfus en Schmalzer.

De industrie ging allengs vooruit, maar eerst sedert 1815 heeft zij in die stad hare groote uitbreiding gekregen.

Mühlhausen door zijne fabrieken nu eene stad was dus omstreeks 1835 maar eene fabrieksplaats op het platte land (Veron. 31 en 45).

<sup>2)</sup> Bericht über die in Deutschland bestehenden Baugesellschaften. Arb. fr. Jahrg. 3 Heft 3, pg. 297.

de arbeiders gehuisvest zijn leveren onder anderen Westfalen en Pruissisch Silozië, waar de kolen- en ijzer-industrie zulk eene plotselinge uitbreiding heeft gekregen; zoo komt in het werkje „der Kreis Beuthen in Oberschlesiën vom Regierungsassessor Solger”<sup>1)</sup>, het volgende voor:

„Die fabelhaft schnelle Ausbreitung der Gruben- und Hüttenbetriebes liesz förmlich Kalifornische zustände entstehen. Für die bedürfniszlosen polnischen Arbeiter könnten bis 1860 noch lange nicht genug Wohnungen beschafft werden, so dasz ganze Schaaren obdachlos, im Sommer in Ziegeleien Bohrlöchern, verlassenen Schachten u. Kornfeldern Schlaffstellen, funden, und ein nicht unbedeutender Theil auch im Winter, während die meisten nach ihrer Heimath zurückgekehrt waren, auf rauchenden Schlackenalden, Kalköfen und den Brandfeldern der dort seit langer Zeit unter der Erde in Brand befindlichen Steinkohlen-gruben warme Stätten als Nachtquartier suchten.”

In de *steden* zijn woningen van verschillende prijs. De arbeider moet er eene zoeken wier huurprijs in overeenstemming is met zijn vermogen; al stemt

<sup>1)</sup> Vermeld in den Arb. fr. Jahrg. 3, Heft 3. pag. 308.

de prijs in 't geheel niet overeen met de waar, hij vindt die woning dáár, waar de grond het meest met huizen is bezet, dus in de enge stegen zal hij een onderkomen moeten zoeken; want de hooge prijzen van den bouwgrond worden daar verdeeld over vele huizen en doen dus hun invloed minder op den huurprijs gevoelen. De algemeene onkosten verminderen dan voor ieder huis. — Faucher in zijn rapport l. l., wijst er op, hoe die gewoonte, boven vermeld, van niet uitbreiden, maar de huizen hoog op te trekken en dicht aaneen te bouwen, om zodoende het getal woningen te vermeerderen, den prijs van den bouwgrond bovenmate heeft doen stijgen. De gebruikswaarde wordt dan de maatstaf van den prijs.

Wanneer er vraag is naar bouwgrond, zal de prijs in de eerste plaats wel afhangen van het aanbod; maar niet enkel van het aanbod, zij die aanbieden, zien welke groote voordeelen die hoog opgetrokken en zoo eng aancengebouwde huizen afwerpen; zij weten van hoeveel waarde voor de koopers het gebruiken van een stuk grond als bouwgrond is — de gebruikswaarde wordt nu een factor bij het vaststellen van den prijs, die hem zoo sterk verhoogt.

De grens der verhooging ligt natuurlijk weder

in de vraag: is de verhooging door de gebruikswaarde te sterk, kan het stuk grond niet zooveel voordeel opleveren, dat én koopprijs én bouwprijs én moeite worden vergoed — dan zal de vraag ophouden en de prijs zal moeten dalen.

Hoe is nu de toestand der woningen zelve?

Lord Shaftesbury die de leiding heeft van een der grootste bouwvereeningen in Londen, nl. de Society for Improving the Condition of the Labouring Classes zegt:

Bij duizenden en tienduizenden gezinnen in Engeland kan van een te huis geen sprake zijn; de man die met vrouw en kind tot zulk een gezin behoort, is niet het hoofd eener familie, maar het hoofdvarken in een varkenshok. <sup>1)</sup>

Een dergelijk oordeel spreekt professor Dr. Huber uit. <sup>2)</sup>

„Die Lösung, zegt hij: der uns zugewiesene Aufgabe: einer Erörterung der allgemeinen Gesichtspunkte der Wohnungsfrage in Beziehung auf die arbeitenden Klassen, durfte durch eine gewisse Beschränkung der Stoff, wesentlich gefordert werden, indem wir die volle Erkenntnisz und Anerkennung

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 2 Heft 6 pag. 183.

<sup>2)</sup> Arb. fr. Jahrg 3 Heft 2 pag. 143.

der ganz entschiedenden Bedeutung der Wohnung für das Wohl und Wehe der Bewohner (namentlich der unteren Klassen), und damit auch der verderblichen Folgen schlechter Wohnungen — der sogenannten Wohnungsnoth, bei unseren Lesern voraussetzen.... Wir setzen voraus unsere Leser wissen, dass in den civilisirtesten Ländern der Christenheit hunderttausende von Familien auf Wohnungen angewiesen sind worin ein halbwegs gewissenhafter oder auch nur seinen eignen Vortheil verstehender Viehbesitzer sein Vieh nicht halten möchte. — Wohnungen worin die Pflege der ersten sittlichen und leiblichen Grundlagen, würdiger, gesunder, wohlthuender menschlicher, geschweige denn christlicher Lebenshaltung kaum möglich ist ohne Wunder oder Heroismus der Heiligkeit.» —

Het is sedert de cholera epidemiën van 1832 en 1837, die zoo zeer onder de lagere klassen vooral in Engeland woedden, dat men op den toestand der huisvesting het oog heeft gevestigd. Van de honderd sterfgevallen in die jaren in de steden kwamen er 80% circa op den handwerkenden stand, 15% op den middelstand, winkeliers, enz. 2 à 3% op de hoogste standen <sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg 6 p. 382.

Van waar dat verschil, zoo vroeg men zich af.

Van dien tijd dagteekenen de onderzoekingen over den toestand der arbeidende klassen vooral in verband met hunne huisvesting.

In Engeland verscheen van regeringswege het eerste verslag eener enquête over dit onderwerp in 1837 <sup>1)</sup>, het tweede in 1839, het derde van 1842 is uitgegeven onder den titel van: General Report on the Sanitary Condition of the Labouring Classes of Great Britain. Latere rapporten verschenen in 44 en 45.

Niet van regeeringswege maar door privaot personen ingesteld zijn de onderzoekingen der National Association for the Promotion of Social Science, welke vereeniging een Health Departement heeft, dat berichten verzamelt, onder anderen: over den sanitairen invloed der huisvesting, <sup>2)</sup>

Voor Frankrijk bestaat er een rapport van den Dr. Villermé die belast is geweest par l'academie des sciences morales et politiques de faire une enquête sur la situation des ouvriers employés dans les manufactures de coton 1835.

<sup>1)</sup> Voor andere landen bestaan van zoo verre ik weet geene dergelijke officiële rapporten.

<sup>2)</sup> Sax p. 32.



In 1840 gaf hij uit: *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie*, waarin Villermé de ongezondheid en de vuilheid der woningen te Mühlhausen beschrijft <sup>1)</sup>.

Na hem zijn het vooral de schrijvers Blanqui, Reybaud, Jules Simon en Le Play, welke de aandacht op dat punt hebben gaande gehouden.

In België werden nasporingen gedaan door den Conseil de Salubrité publique, en medegedeeld in een verslag van den heer Ducpétiaux.

Voor Nederland <sup>2)</sup> bestaat een verslag van het Instituut van Ingenieurs van 1853 als antwoord op de vraag van Z. M. den Koning „omtrent de vereischen eener arbeiders-woning, voldoende aan de regelen der gezondheidsleer, overeenkomstig de behoeften van onzen landaard ingericht, en tevens omtrent de middelen tot verbetering van den hoogst ongunstigen toestand, waarin de arbeidende klassen in dit opzicht verkeeren.”

Het instituut ontwikkelde niet alléén het technische gedeelte, maar voegde er eene soort van enquête

---

<sup>1)</sup> Veron.

<sup>2)</sup> Cf. *economist* 1856. „het nut van openbare gezondheids-maatregelen” pg. 256 sq.

bij over den toestand der huisvesting in eenige groote steden.

Er bestaan nog enkele verspreide nasporingen bv. van den hoogleeraar Mulder, over Utrecht, meêgedeeld aan den gemeenteraad. Voor Gouda van Dr. A. Luijten, voor Middelburg van Dr. Coronel, voor Leeuwarden van Dr. Asman. Van meer algemeenen aard is het geschrift van Dr. Schick „over sterfteverhouding in verband tot hare oorzaken.”

Ook in Duitschland bestaan er weinig onderzoekingen die van overheidswege uitgingen, maar het getal werken, brochures enz. over dit onderwerp, is er zeer groot. — Onder de vele schrijvers noem ik: Faucher, Dr. Senffleben, Brämer en last not least prof. Huber wel eens de Altmeister der Wohnungsfrage genoemd.

Huber heeft, althans in Duitschland, den stoot tot de „Wonungs—reform” gegeven en bespreekt het gebrek aan woningen voor de lagere standen, en de verbetering dier woningen in zijne talrijke geschriften.

Eene zijner eerste verhandelingen over dit onderwerp is getiteld: „über innere Colonisation” in de Janus van 1846 Heft 7 en 8.

De verschillende schrijvers, hetzij uit eigen aandrang, hetzij in dienst der regeering hebben [een

allertreurigst beeld van de huisvesting geteekend.

Jules Simon beschrijft in zijne „l'ouvrière" de steden in den Elzas. Zoo te Roubaix , waar de arbeiders-buurten „les forts" genoemd worden, vond hij een huis <sup>1)</sup> dont le rez-de-chaussée est fort bizarre. La maison est plus longue que large; elle n'a que deux fenêtres, l'une devant, l'autre derrière; cependant elle est divisée en trois logements dans le sens de la profondeur. Le logement du milieu serait donc complètement obscur, s'il était séparé des deux autres par des cloisons opaques, mais il n'est formé que par deux vitrages, qui remplissent absolument tout l'espace et lui donnent l'aspect d'une cage de verre. Il en résulte que le ménage placé dans ce logement n'a pas d'air, et qu'aucun des ménages n'a de chez soi, car il est impossible à aucune des trois familles de dérober un seul de ses mouvements aux deux autres. Le propriétaire est un maître vitrier, ce qui explique ce mode de fermeture, assez peu économique d'ailleurs. Un de ces logements est loué 3 francs par mois, la femme qui l'habite a cinq enfants en bas âge.

On a pratiqué dans un angle de la chambre une

<sup>1)</sup> Ouvrière pag 162.

espèce de cage ou de soupente à laquelle on parvient par un escalier tournant aussi roide qu'une échelle. Cette cage peut tenir un lit; la locataire l'a sous-louée pour 75 centimes par semaine, à une *piquârière* abandonnée par son amant avec un enfant de quelques semaines sur les bras. Outre le lit, la soupente contient une chaise sur laquelle on met en hiver une terrine remplie de charbon allumé; un trou pratiqué dans le plafond, immédiatement au dessus livre passage à la vapeur. L'enfant est placé sur le lit où il reste seul tout le jour; la mère vient l'allaiter à midi. Il n'y a et il ne peut y avoir aucun autre meuble dans ce petit réduit, où l'on n'entre qu'en rampant. Une robe et un bonnet, avec un petit paquet pouvant contenir au plus une chemise, sont placés sur une tablette; au dessous est un vieux parapluie de soie, objet de grand luxe, débris d'une opulence perdue."

Dit Engeland komen de ergste berichten over de huisvesting der lagere klassen. Het werk van Henry Mayhew, *London labour and the London poor*, levert hierover verschillende mededeelingen. <sup>1)</sup>

Huber <sup>2)</sup> schrijft over dien toestand zoo als zij in

<sup>1)</sup> Zie ook James Hole *the homes of the working classes with suggestions for their improvement*, Londen Longmans 1866.

<sup>2)</sup> *Innere Mission*, pg. 72.

enkele deelen van Londen voorkomt: und nicht etwa bloß, daß die eigentlichen Cloacken in den Grundmauern ohne Abzug nach allen Zeiten überströmen, sondern bei der Art, wie jeder Raum mit Elend und Rohheit Schmutz und Depravation aller Art überfüllt ist, wird das ganze Haus, werden alle Häuser, wird das ganze Grundstück zu einem wahren Cloack.

Hij zegt dat hem gevallen bekend zijn, waar vloeibaar vuil, tusschen de planken van de eene verdieping door, in de daaronder gelegene droop.

Op het vasteland en ook in Nederland worden niet dergelijke, maar toch zeer slochte woningstoestanen gevonden. Het genoemde rapport van het Instituut voor ingenieurs zegt <sup>1)</sup> o. a. met het oog op eenige steden in Nederland: <sup>2)</sup> Bedroevend is veelal, zelfs in ons vaderland, waar de reinheid heet tot den volksaard te behooren; waar de zindelijkheid en netheid gezegd worden, bij voorkeur te worden behartigd, de woning van den nederigen werkman:.... de eerste vereischten voor leven en gezondheid ontbreken.

---

<sup>1)</sup> Economist 1856 pg. 287.

<sup>2)</sup> Te Utrecht is zeker wel eenen zeer slechten toestand te vinden: in de stegen van de Boterstraat naar de Stroosteg; hij die niet die stegen is doorgelopen, kan zich moeielijk een denkbeeld maken, hoe dicht op een de huizen daar staan.

Op de volgende punten wordt door de verschillende schrijvers over het onderwerp gewezen.

1°. In de meeste groote steden en fabrieksplaatsen stijgt het aanbod vooral van arbeiderswoningen, in geenen deele in verhouding met de vraag.

Te Liverpool <sup>1)</sup> stijgt van 1831—41 de bevolking 40% het getal huizen 24%.

In eene vereeniging van the Medical Officers of Health of the Metropolis in 1868 <sup>2)</sup> vestigde een lid er bijzonder de aandacht op, hoe het getal woningen voor het volk in Londen niet het tiende gedeelte was van hetgeen er vereischt werd, zelfs zou het vorstelijk geschenk van 130,000 pond sterling door Peabodij gegeven en bestemd tot den aanbouw van woningen, voor het grootste gedeelte niet in de bestaande behoefte voorzien.

Mühlhausen is reeds boven aangehaald: van de 17000 arbeiders konden 5400 geene huisvesting in de stad zelve vinden.

Bremen is de eenige der groote steden, althans van Duitschland, waar niet geklaagd wordt over de huisvesting. Het gehalte der woningen is goed, de verhouding tusschen woningen en menschen is voldoende. De cijfers zijn de volgende:

<sup>1)</sup> Roscher pg. 565 aanm. 4.

<sup>2)</sup> Arb. fr. Jahrg. 6 pg. 387.

De bevolking vermeerderde in 6 jaar (55—62) met 11%  
 „ huizen „ „ „ 2jaar (62—64) met 8%.

In 1862 kwamen er op ieder huis 7 bewoners en 1,68 huisgezinnen.

Deze gunstige toestand, wordt als een gevolg beschouwd van de verandering der Gewerbe-ordning van Bremen, in 1851. Vroeger hadden alleen de Maurer- und Zimmer-Meister het recht om huizen te bouwen; door die verandering werd ook aan de gezellen onder zekere voorwaarden de vrijheid van bouwen opengesteld.

Zij maakten gebruik van die vrijheid; van 1851—1858 werden er van het geheel getal huizen  $\frac{2}{3}$  door de gezellen gemaakt, en  $\frac{1}{3}$  door de meesters <sup>1)</sup>.

De gezellen vonden vooral hunne rekening bij het bouwen van arbeiders-woningen, volgens een bericht uit Bremen bouwden zij beter en goedkoper dan de daar bestaande bouwvereniging voor arbeiders-woningen, zoodat die niet meer werkzaam is. <sup>2)</sup>

Tevens levert dit een bewijs dat, hoewel er vele bezwaren aan verbonden zijn, productief-vereeningingen van arbeiders uitgaande, kunnen bestaan.

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 3 Heft 3 p. 272.

<sup>2)</sup> idem „ „ p. 293.

2°. Een tweede punt is de slechte verhouding der woningen tot de bevolking, m. a. w. de te groote opeenhooping van personen op een bepaald punt.

Te Londen werd in eene straat, welke uitloopt op de Regent-street <sup>1)</sup> in 1868 de inhoudsruimte gemeten van 26 huizen; stelde men de ruimte per persoon op 500 Engelsche voeten (= 50 cubiek meter), dan hadden in die huizen kunnen wonen 189 personen, er woonden echter daarin 549 personen.

In het district van St. James <sup>1)</sup> zijn er, volgens opgave van den coroner, in 1868, 500 common lodging houses (hôtels garnis), welke 7000 personen meer bevatten dan de Sanitary Act van 1866 toelaat, (eene wet welke onder anderen waakt tegen het overvuld zijn van common lodging houses).

Te Gent, volgens Dr. Burggraeve, «Question sociale: Amélioration de la vie domestique de la classe ouvrière», <sup>2)</sup> is eene buurt Batavia genaamd, waar ieder persoon 8 cubiek meter luchtruimte heeft, in Londen nam men voor de zoo even aangehaalde berekening 50 kubiek meter per persoon aan. <sup>3)</sup>

„Vervloekt zij de persoon, zegt Burggraeve,

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 6 Heft 3 pag. 397.

<sup>2)</sup> idem 2 2 „ 201.

<sup>3)</sup> De leer der hygiene eischt 60 kubiek lucht per persoon en per uur.



die door vuile gierigheid gedreven eene beperkte ruimte verandert in een labyrinth van donkere en ongezone woningen, waar de voet uitglijdt in glibberigen drek en waar onreine uitwasemingen in massa de atmospheer vergiftigen". —

Daar het aanbod der huizen niet stijgt, moet alles in de huizen als vertrek worden gebruikt, tot dat op het laatst de zolder en vooral de kelder, als woning zoo verderfelijk, eene massa menschen tot verblijf strekt.

In ons land heeft dat zoo als bekend is te Amsterdam in zeer sterke mate plaats.

Te Berlijn <sup>1)</sup> is het getal kelderwoningen zeer groot en neemt het zelfs toe.

In het Berliner städtisches Jahrbuch 1869 geeft Dr. Schwabe op, dat in die stad, in 1867, van de 100 huizen 76 huizen kelderwoningen hebben. In 1864 woonden 55,942 personen in 11,985 kelder-  
 „ 1867 „ 62,374 „ „ 14,292 woningen

„Die zunahme (zegt Dr. Senffleben „die Bedeutung und der Fortschritt der Wohnungsfrage“) solcher Wohnungen, grade in den neuen Stadttheilen Berlin's gehört zu den betrübenden Konsequenzen der kasernonartigen Bauten und der Neigung die Miets-

---

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 7 Heft 2 pag. 222 sq.

erträge glänzender Häuser für die höheren Klassen durch Anlage von Kellerwohnungen zu erhöhen.”

In 1867 waren er volgens Schwabe's opgaven 2265 kamers waarin niet gestookt konde worden, met 6091 bewoners. In 1864 waren er noch niet zulke vertrekken in gebruik. <sup>1)</sup>

Van den toestand der huizen in het algemeen zecht Dr. Schwabe: <sup>2)</sup> „.....der bauliche Character Berlins strebt in sehr bedenklicher Weise einer ungünstigen Gestaltung zu.”

De huizen met 1, 2 en 3 verdiepingen nemen af, die met 4 en 5 verdiepingen met kelderwoningen nemen toe; de grondstukken worden dichter bebouwd. — Die toestand, is natuurlijk op de woningen voor de lagere klassen ook van invloed, zooals het vermelde getal kelderwoningen en niet verwarmbare vertrekken aanduidt.

Berlijn heeft 2 bouwvereeningen voor arbeiderswoningen. De Berliner gemeinnützige Baugesellschaft en de Alexandra Stiftung, maar hunne woningen bevatten 1500 à 2000 bewoners, dus slechts een klein deel der arbeidersbevolking.

In een der artikels van de Revue des deux mon-

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 4 Heft 2 pag. 218.

<sup>2)</sup> idem „ 220.

des <sup>1)</sup> „l'Angleterre et la vie Anglaise”, deelt Alphonse Esquiros de feiten mede, welke eene enquête van de Public Health Committee in Liverpool heeft opgeleverd, omtrent de woningen dier stad.

De medical-officers hebben gevonden dat 20.000 personen van kelder-woningen gebruik maken.

In Engeland is het bouwen van kelderwoningen verboden in 1848, door den Public Health Act. van dat jaar. <sup>2)</sup>

De hooge huurprijzen en het klein getal woningen laten niet toe, dat één gezin meer dan een vertrek bewoont, dikwijls wordt één vertrek door 2 gezinnen ingenomen. — De Engelschen noemen dien toestand „overcrowded”

Te Berlijn heeft Dr. Schwabe (Berliner Städt. Jahrb.) <sup>3)</sup> nagegaan hoeveel menschen in 1 of 2 kamers wonen: hij rekende dat de vertrekken overvuld waren, wanneer in één vertrek, meer dan 4 personen woonden, in 2 vertrekken, meer dan 10 personen.

Hij vond volgens dien zwakken maatstaf dat er wonen: 111,820 personen in 5,574 vertrekken. —

Die berekening van de verhouding van vertrekken

<sup>1)</sup> 1 October 69.

<sup>2)</sup> Baring pag. 40.

<sup>3)</sup> Arb. fr. Jahrg. 7. Heft 2, pag. 221.

en personen is zeer noodzakelijk, wil men den toestand der woningen leeren kennen, nl. wanneer men wil nagaan of de woningen eene voldoende ruimte voor de bewoners opleveren, of er gezinnen zijn die te zamen één kamer bewonen of niet, iets wat op den hygienischen en moreelen toestand der bewoners van grooten invloed is.

Om dat na te gaan is het niet voldoende het getal der huizen, zoo als Horn <sup>1)</sup> het noemt „die Behausung” te kennen, men moet de grootte der huizen, „die Wohnlichkeit” kennen.

De „Behausung” te kennen is een vereischte, wanneer men wil nagaan of in eene stad of in een land ieder familie in één huis woont dan wel of meer gezinnen hetzelfde huis bewonen.

Dat cijfer geeft aan, zoo als de Duitschers zeggen of het „Fürsichwohnen”, de heerschende gewoonte is of niet; of eene zekere bevolking de „Wohncesterne”, dan wel het „Wohnhaus” tot woonplaats heeft.

In Engeland <sup>2)</sup>, waar het afzonderlijk wonen heerschend is, kwamen in 1851 in 9 der grootste steden (b.v. Londen, Bristol, Leeds) 6.7 personen op één huis.— In Frankrijk <sup>3)</sup> in 1851 in 5 der groot-

<sup>1)</sup> Horn pag. 76 sq.

<sup>2)</sup> Wappäus II. pag. 535.

<sup>3)</sup> Idem pag. 537.

ste steden (b.v. Parijs, Lyon) 19.1 personen op een huis (de „banlieu” is hier niet meêgerekend) —

Te Weenen <sup>1)</sup> is dat cijfer 50.1, te Prag, 41.9 voor het jaar 1857.

Te Amsterdam <sup>2)</sup> komen in 1859 op één huis 9.7 bewoners, in den Haag 7, te Rotterdam 10. —

Behoudens enkele uitzonderingen is bij de Germaansche rassen dat cijfer laag. — Bij die bevolkingen is de gewoonte van afzonderlijke woningen nog de heerschende. <sup>3)</sup>

Om de „Wohnlichkeit” te leeren kennen moet men bij de opgave der inwoners andere gegevens hebben dan het getal huizen, want onder „huis” wordt verstaan zoowel de groote wooncaserne, waarin verschillende gezinnen wonen als de hut; men zou dan tot een gemiddeld cijfer komen dat de „wohnlichkeit” niet uitdrukt, omdat 100 personen dikwerf meer ruimte hebben in eene caserne, dan 100 in hutten.

Met de gegevens nu voor de „Wohnlichkeit” heeft de statistiek zich nog weinig bemoeid.

In Frankrijk <sup>4)</sup> verdeelt de ambtelijke statistiek

<sup>1)</sup> Wappaeus II pag. 538.

<sup>2)</sup> Idem pag. 537.

<sup>3)</sup> Idem pag. 505.

<sup>4)</sup> Horn pag. 76 sq.

de woningen naar hun getal openingen (ouvertures) nl. deuren en vensters, van hoogstens 3 tot minstens 6 openingen.

In België<sup>1)</sup>, heeft men de huizen verdeeld naar hun getal verdiepingen, nl.: woningen met géén verdieping, — met één — met 2 of meer verdiepingen

Die gegevens echter hebben om de „wohnlichkeit” te berekenen weinig waarde; een gezin kan in een huis met 3 openingen, 2 kamers hebben, terwijl in een huis met meer dan 6 openingen één gezin slechts ééne kamer kan bewonen; ook de hoogte der huizen is geen bewijs voor de ruimte die zij aanbieden, voor hunne capaciteit.

Het getal vertrekken daarentegen, (in verhouding met het getal inwoners) is een vrij juist (door Horn<sup>2)</sup> aangegeven) gegeven, om de „Wohnlichkeit” te berekenen.

Wel zijn de vertrekken in grootte verschillend, maar men komt toch te weten of een groot aantal personen hetzelfde vertrek bewonen en of ieder gezin een minimum van vertrekken heeft; ieder gezin moet toch minstens 2 vertrekken hebben.

<sup>1)</sup> Het getal vertrekken was in 1859 toen Horn zijn werk uitgaf alléén voor België bekend.

<sup>2)</sup> Hamburgs statistisch bureau voor directe belastingen Arb. fr. Jahrg. 7 Heft 4 pag. 387.

Gelden de verkregen verhoudingen voor den toestand der woningen (in den genoemden zin) in het algemeen; men kan den toestand der woningen der lagere klassen in het bijzonder leeren kennen, door b.v. een getal personen als maatstaf aan te nemen en na te gaan hoeveel vertrekken zulk een getal en hoeveel vertrekken meer dan dat getal bevatten; of wel hoeveel vertrekken er zijn die ieder meer dan één gezin bevatten.

Personen toch, die met 4 te zamen één vertrek bewonen (zoo als Schwabe aannam), of gezinnen die ieder één vertrek bewonen, zullen hoogstwaarschijnlijk in woningen van den arbeidenden stand wonen.

Men kan ook vragen in hoeveel vertrekken de bedeeden wonen.

In Hamburg <sup>1)</sup> is evenals te Berlijn een zeker getal personen als maatstaf aangenomen voor één vertrek. Men heeft de volgende cijfers verkregen

In de stad en in de voorsteden bevatten, naar den maatstaf van méér dan 6 personen in één (met stookplaats voorzien) vertrek:

4,339 woningen, 16,559 bewoners

naar den maatstaf van méér dan 10 personen in 2 (met stookplaats voorziene) vertrekken:

413 woningen 4576 bewoners.

Naar dien maatstaf zijn er dus in Hamburg en en zijne voorsteden 5052 woningen (der lagere klasse zeer waarschijnlijk) overvuld.

Volgens het jaarlijksch verslag <sup>1)</sup> der administration générale de l'assistance publique te Parijs van 1866 ontvingen 40,644 gezinnen onderstand.

Die gezinnen woonden in 40,131 vertrekken; 23,735 vertrekken hadden ieder slechts één bed.

In Brussel volgens de volksstelling van 1842 <sup>2)</sup> bewoonden van de 25,289 gezinnen waaruit de bevolking bestond 9386 gezinnen slechts één vertrek.

---

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 7, Heft 1 pag. 111.

<sup>2)</sup> Dnepetiaux p. 5.



## HOOFDSTUK II.

### Gevolgen der slechte huisvesting uit een gezondheids en zedelijkheids oogpunt.

#### § 1.

#### *Gevolgen der slechte huisvesting uit een gezondheids-oogpunt.*

Het sterfte-cijfer is in overeenstemming met de huisvesting en wat getal en wat gehalte der woningen betreft.

Wat het getal betreft, dat is de verhouding van de woningen met de inwoners, zoo is b.v. voor de volgende steden het sterfte-cijfer aldus:

	circa	op 1000 personen.
Te Berlijn <sup>1)</sup> komen op één huis	32	inw. sterfte 25
Parijs	35	” 28
Petersburg	52	” 41
Weenen	55	” 47

<sup>1)</sup> Sax, pag. 9.

Wat het gehalte betreft, in die wijken waar de huizen het slechtst zijn, is het sterfte-cijfer het grootst.

Brussel <sup>1)</sup> in 1846, had 510 straten en pleinen.

De straten die in den slechtsten toestand waren, waren 206 in getal met 66,182 bewoners. Sterfte: 1 op 29.

In de andere straten (304) met 45,977 bewoners is het sterfte-cijfer slechts 1 op 53.

In Manchester <sup>2)</sup> verdeelde de arts Holland alle straten in 3 klassen en iedere klasse in 3 onderafdeelingen, al naar den toestand der woningen.

Hij vond een jaarlijksch sterfte-cijfer:

in Ia: 1 op 51, Ib: 1 op 45, Ic: 1 op 36,

in IIa: 1 op 55, IIb: 1 op 38,

in IIIc: 1 op 25.

Villermé (Journal des économistes, Novemb. 1853) geeft dergelijke cijfers voor Parijs. <sup>3)</sup>

Het sterfte-cijfer is doorgaande het hoogst in dat arrondissement, waar de meeste woningen zijn, waarvan geene belasting, volgens de huurwaarde wordt betaald, locations non imposées, dus waar de meeste woningen in zeer slechten toestand zijn.

<sup>1)</sup> Ducpetiaux, pag. 8.

<sup>2)</sup> Roseher, pag. 517.

<sup>3)</sup> Aangehaald bij Roseher, pag. 516.

Arrondissement	locations non imposées	één sterfgeval op
N <sup>o</sup> . 2	0,07	71 inwoners
3	0,11	67 "
1	0,11	66 "
4	0,15	62 "
11	0,19	61 "
6	0,21	58 "
5	0,22	64 "
7	0,22	59 "
10	0,23	49 "
9	0,31	50 "
8	0,32	46 "
12	0,38	44 "

Een hoog sterfte-cijfer is echter niet het eenige punt, waarin zich de sanitaire gevolgen der slechte huisvesting toonen, ook eene grootere ziekelijkheid wordt waargenomen bij de bewoners. Onvoldoende toevoer van versche lucht voor eene geregelde stofwisseling zoo noodzakelijk, aan den éénen kant, ontwikkeling van gassen voor de gezondheid nadeelig, aan den anderen, gebrek aan licht, treden als oorzaken van den slechten gezondheidstoestand op den voorgrond. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Voor dit onderwerp verwijs ik verder naar 2 geschriften, beide be-  
kroond door de „Gesellschaft des Guten und Gemeinnützigen in Basel,”  
als antwoord op hare vraag: „wie Arbeiterwohnungen gut und gesund  
einzurichten und zu erhalten sind”. — Het eene is van Dr. Bernhard  
Becker, die de vraag op populaire wijze, — het andere van Dr. William  
Baring, stadthysicus in Celle, die haar op meer wetenschappelijke  
wijze heeft beantwoord.

Zie ook over het nadeelige van het gebrek aan licht en lucht 2 opstellen  
van Dr. Brondgeest: i.h. Album der natuur, afl. 8 en 11, Jaargang 1869.

Die oorzaken oefenen ook bij de kinderen hunnen invloed uit. De mortaliteit bij de kinderen die in de arbeidersbuurten geboren worden is grooter, dan bij de kinderen, die in de andere wijken worden geboren.

Er werkt hier echter nog eene andere oorzaak.

Die kinderen missen nl. meestal de zorg der moeder, omdat de moeder in de groote steden en fabrieksdistricten meestal buiten 's huis werkzaam is.

## § 2.

### *Gevolgen der slechte huisvesting uit een zedelijk oogpunt.*

Zoo als de woning is, zoo is het volk, zegt de Engelsche schrijver James Hole.

Een onrein vertrek zonder toevoer van licht, waar eene vochtige koude heerscht, en bovendien de afsluiting tegen wind en regen niet voldoende is, zal spoedig zijn merk op den bewoner afdrukken, hem alle veerkracht ontnemen, zijn zedelijkheidsg gevoel dooden.

En al het opgenoemde wordt nog verergerd door eene omstandigheid die bijna noodzakelijk uit al het overige voortvloeit, namelijk het verdwijnen van het familieleven.

X De man is den geheelen dag werkzaam in de fabriek; al wordt ook het zwaarste werk verricht door de machine, hij heeft rust noodig na afloop der werkuren. Wat aantrekkelijks heeft nu voor hem de woning om daarin uit te rusten, waar alles wat hij ziet hem onaangenaam aandoet, waar niets is wat hem eenige afleiding van zijne zorgen geeft?

De kroeg staat daar tegenover, verlicht en verwarmd. Af te keuren is het zeker, maar zoo zeer te verwonderen is het niet, dat de man liever naar de kroeg gaat.

De man verkwist meer en meer geld aan jenever, eindelijk kan de vrouw niet rondkomen met het geld dat hij overhoudt als hij goedvindt met drinken op te houden; bovendien hij komt soms te laat in de fabriek, 's maandags komt hij dikwijls den geheelen dag niet, — zoo worden de verdiensten zelve ook geringer.

Nu moet de vrouw wel optreden als kostwinster voor haar gezin. Is dat het geval, dan zal zij meestal buiten 's huis werkzaam zijn. De kennis der meeste arbeidersvrouwen bepaalt zich tot grove, eenvoudige werkzaamheden, die ook door de stoom verricht worden; fabrieksloozen nu zijn hooger dan het loon dat met die grovere handwerken als spinnen of breiden wordt verdiend. Zijn er onder de

arbeidersvrouwen in de groote steden, waar veel vraag naar weeldevoorwerpen is, die fijner werk kunnen verrigten, ook dan zullen zij meestal buiten 's huis in een of ander atelier werken, omdat hare slechte woning haar geene gelegenheid biedt te huis dat fijner werk te doen.

De woning was reeds oorzaak dat de man naar de kroeg ging; maar nu is de vrouw ook niet meer daar om zooveel mogelijk het vertrek wat op te knappen, terwijl zij s' avonds te vermoeid is om de zorgen voor haar gezin behoorlijk waar te nemen; ook de kinderen missen den geheelen dag de zorg der moeder; c'est désorganiser le foyer domestique que d'enlever, zegt le Play <sup>1)</sup>, la femme à ce domaine pour la charger des intérêts du dehors.

De slechte woning die reeds op zich zelf niet geschikt is om het familie-leven te bevorderen, zal, door deze gevolgen in hare werking versterkt, het familie-leven geheel doen verdwijnen.

---

<sup>1)</sup> Réforme sociale, tome I. Pag. 358.

### HOOFDSTUK III.

#### **Invloed der slechte woning op de welvaart harer bewoners.**

Reeds direkt werkt de slechte woning den economischen toestand der bewoners tegen. Alles wat zich in de woning bevindt: kleederen, huisraad, kan minder lang dienst doen, is spoediger geconsumeerd dan in eene goede woning.

Het koopen in het groot, een middel om van het verdiende het meeste nut te trekken, om het loon zoo voordeelig mogelijk te verbruiken, vervalt, door de geringe ruimte en den slechten toestand der woning.

Maar ook indirekt werkt de slechte woning op de welvaart.

Ik zal dit trachten aantoonen én bij de productie én bij de consumtie.

1°. de productie is geringer.

Is de gezondheidstoestand van de bewoners der slechte woningen slecht, hunne kracht, om arbeid

te verrichten, zal daardoor gering zijn en de verdiensten dus niet hoog.

Tot arbeid en in het algemeen tot elke beweging, indien zij met bewustzijn verricht wordt, is echter niet alleen kracht noodig, de wil is hoofdzaak en eerste vereischte om zulk een' arbeid te doen; het is toch de wil die door middel van hersenen en zenuwen de spieren in werking stelt. De wil nu om te werken is bij de bewoners der slechte woningen gering, wanneer ze al niet geheel ontbreekt en de bewoners verpleging boven eigen hulp verkiezen.

De slechte woning — in verband met den slechten invloed die zij heeft op den gezondheidstoestand, waardoor ook de wilskracht verslapt wordt, — neemt de energie en de lust weg om iets meer te verdienen dan juist noodig is voor een minimum levensbehoefte. Welke prikkel toch heeft de bewoner om zijne welvaart te bevorderen, zijn' economischen toestand te verbeteren? Meer voedsel zoude hij ten gevolge van meer verdiensten kunnen verkrijgen, maar voedsel is een onderdeel van welvaart. Welvaart veronderstelt ook betere kleeding, beter huisraad.

Waar zal hij echter die betere kleeding, dat betere huisraad bewaren? De woning is én wat ruimte én wat hoedanigheid betreft, daartoe niet geschikt.



Een ander gevolg op zedelijk gebied was het verdwijnen van het familieleven.

Voor de mindere welvaart nu van de leden van het gezin is die omstandigheid eene gewichtige oorzaak ook bij de productie.

De verantwoordelijkheid om voor zijn gezin het onderhoud te verdienen, is niet levendig bij den vader, althans om iets meer dan het noodige te verdienen: hij ziet immers zijn gezin niet, hij kent het ter naauwernood; van waar anders die gewoonte vooral in fabriekssteden, om 's maandags niet te werken?

Baudrillard berekent eens de som die door dat maandag-houden verloren gaat; on a, zegt hij, additionné ce que coute à l'ouvrier cette fatale habitude de faire le lundi. Un calcul assez vraisemblable, tenant compte des intérêts composés, établit qu'un ouvrier de soixante ans, qui aurait économisé d'une part ce qu'il manque à gagner, de l'autre, ce qu'il dépense inutilement pendant toute cette série de lundis, se serait formé un capital de 6,500 francs.

J'ajouterai que ce chiffre, calculé sur des salaires assez modérés, et qui n'évalue pas très-haut les dépenses faites inutilement me paraît plutôt au dessous qu'au dessus de la réalité. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Baudrillard, économie politique populaire, verzameling van lezingen gehouden in het asile de Vincennes, pag. 101.

In menige fabriek toonen de verzuimlijsten aan, dat de arbeiders die de hoogste loonen verdienen, veeltijds het meest verzuimen.

Ware het familieleven ontwikkeld bij hen, zij zouden met die hoogere loonen de welvaart hunner gezinnen vermeederen.

Quel stimulant, zegt Baudrillard, que l'esprit de famille! Laisser l'aisance à ses enfants, l'encourageante pensée. <sup>1)</sup>

Bij de tegenwoordige verrichting van velerlei arbeid door stoom, is de wil om te werken en vooral om vlug en goed te werken, zoodat de machine minder lang in werking is om eene zekere hoeveelheid goederen aan de markt te brengen, van groot belang voor de welvaart van den arbeider. Hoe korter de geheele machine loopt of ook een enkel onderdeel, b. v. eene weefstoel, des te minder productie-kosten, minder kolen- en vetverbruik, minder slijtage aan metaal, drijfriemen enz., en er blijft daardoor tevens meer tijd tot reparatie over.

De arbeider zal dus, bij het hooger loon voor goed werk, nog iets, zij het ook slechts een gedeelte, kunnen ontvangen van dat geen, wat hij door vlugger te werken in de productie-kosten spaart.

<sup>1)</sup> II. pag. 295.

Eigentlijke loonsverhooging — die verhooging welke direkt van den werkgever uitgaat — bevordert, wel is waar, niet altijd de welvaart, maar hier ontvangt de arbeider meer, omdat hij zelf wil, omdat hij zelf wilskracht genoeg heeft om te letten op zijn werk, hij zal dus ook den wil hebben, om de welvaart van zijn gezin met die grootere verdiensten te bevorderen.

2°. De consumptie is slechter geregeld <sup>1)</sup>. De consumptie van het vermogen moet zoo economisch, zoo huishoudelijk mogelijk geschieden, dat is: men trachte met de minste kosten of de minste vernietiging van het vermogen het best de behoeften te bevredigen.

Strikt genomen is die economische verteering reeds verkregen, wanneer aan dat vereischte is voldaan onverschillig of die verteering noodzakelijk was of niet.

Maar van die verteering hangt af de lichaamskracht van het individu, dus het arbeidsvermogen.

Hoe beter iemand gevoed wordt, des te meer werk kan hij verrichten, — een goede Engelsche spinner levert met eene stoomspinmachine, van 800 klossen voorzien, per dag 66 pond garen, een Franschman

---

<sup>1)</sup> Cf. Schäffle, kap. XXIV wirthschaftliche Consumption en kap. XXV Zweck der Consumption.

slechts 48 pond (van het zelfde nummer)<sup>1)</sup> — en ook de grootere of mindere wilskracht hangt met het nemen van meer of minder voedsel zamen.

«Veilig moogt gij, zegt Professor Mulder, <sup>2)</sup> veel arbeid willen verrichten, indien gij niet juist zoo veel voedsel neemt, als er onder dien arbeid scheidkundig ontleed zal worden in uw lichaam, is het onmogelijk; omdat de mensch, indien hij wil zich uren en dagen buitengemeen aanstrengen kan, meenen wij niet dat door den wil alleen, of door den wil voornamelijk de spieren van onzen arm steviger worden.

«Er moet krachtig voedsel gegeten worden, zal het organisme krachtig wezen, — wil en voedsel, en voedsel en wil ondersteunen elkander; voedsel zonder wil baat weinig, omgekeerd het minst van alle..... Ik geef nogmaals toe, dat de wil hier wel wat voedsel kan vervangen, maar men vergete niet dat die wil mede van den toestand van ons lichaam afhangt en dat derhalve die wil al wederom eiwit noodig heeft om zoo te wezen, dat hij de spieren werkzaam houden kan.»

De consumtie is dus geen op zich zelf staand feit,

<sup>1)</sup> Mohl Reise durch Frankreich bij Roseher pag 73.

<sup>2)</sup> De voeding in Nederland in verband tot den volksgeest door G. J. Mulder.

uit haar ontwikkelt zich het arbeidsvermogen, het vermogen om te produceeren, van welk produceeren weder de welvaart afhangt.

De verteering (van het loon van den arbeider) moet dus zoo ingericht zijn, dat zij weder op nieuw scheppen, dat zij eene reproductieve kracht hebbe.

De verteering moet dus ook in ruimen zin economisch zijn, dat is: met de minste uitgaven moet er in die behoeften voorzien worden, waardoor het arbeidsvermogen wordt onderhouden en zoo mogelijk vermeerderd.

Om echter op zulk eene wijze zijne verteering productief te maken, moet de arbeider vooreerst trachten uit zijn loon zoo veel mogelijk te halen; hij late na in het klein te koopen, hij richte daarentegen vereenigingen op om in het groot in te koopen.

Maar ten tweede late hij na die behoeften te vervullen, waarvan de vervulling niet reproduceerend werkt, of die, welke aan meer noodzakelijke behoeften moeten achterstaan: *il doit faire le sacrifice de ses appétits brutaux à un calcul de prévoyance et d'avenir* <sup>1)</sup>.

Welke drijfveer nu is er bij den arbeider, wiens

---

<sup>1)</sup> Baudrillard II. pag. 44.

zorgeloosheid zoo groot is, om alléén nuttige uitgaven te doen, om in één woord economisch te consumceeren?

Het familieleven, of liever de deugden die uit het familieleven voortspruiten.

Evenals bij de productie de concurrentie iedere onnutte uitgaaf terug dringt, zoo dringt bij de verteering het familieleven iedere onnutte uitgaaf ter zijde.

Mededinging, zegt Schäffle in zijn hoofdstukken over de Güterzerstörung, is de groote hefboom bij de productie om met opoffering der minste kosten, zoo veel mogelijk te verkrijgen. Maar bij de verteering kan de concurrentie niet werkzaam zijn, om haar zoo huishoudelijk mogelijk te doen zijn, dáár moeten andere drijfveeren optreden: zu diesen zählen, gaat hij voort,<sup>1)</sup> der Familiensinn, welcher die dauernde höchste Entwicklung aller Individuen, die der Familie angehören, erstrebt, und dafür im Haushaltungssinn hingebender Frauen und denkender Väter einen hohen Grad der Wirthschaftlichkeit nährt; — sittliche Motive, welche die Befriedigung der augenblicklichen sinnlichen Lust auf Kosten der gleichmäßigen und andauerenden Gesamtbefriedigung niederhalten.

<sup>1)</sup> Pag. 313.

Ontbreekt het familieleven, zoo zal dus niet alleen de prikkel ontbreken om veel te produceeren, ook de prikkel om alléén zulke uitgaven te doen, die het arbeidsvermogen in stand houden bestaat niet meer, of is althans zeer verslapt. Dat daardoor de welvaart vermindert, behoef ik nauwelijks in herinnering te brengen.

Het gemis aan familieleven oefent ook een' zeer nadeeligen invloed uit op de opvoeding der kinderen, van opvoeding in de familie kan geen sprake zijn en bovendien het kind heeft in het gedrag zijner ouders steeds een slecht voorbeeld voor oogen <sup>1)</sup>

Heb ik in het begin van dit hoofdstuk gesproken over den invloed van den slechten toestand der huisvesting op de zedelijkheid in het algemeen, ik geloof dat het hier de plaats is te wijzen op haren invloed op het gedrag der bewoners.

Laspeyres heeft in een onlangs uitgegeven werkje <sup>2)</sup> den invloed der woningen in Parijs op het gedrag der bewoners statistisch nagegaan.

<sup>1)</sup> Zie o. a. Parent Duchatelet bij v. Oettingen pag. 472.

<sup>2)</sup> Der Einfluss der Wohnung auf die Sittlichkeit. Eine moralstat. Studie über die Arb. klassen der stad Paris.

In het Baltische Monatsschrift van Junij 1868 onder den titel: „Statistische Studien zur Wohnungsfrage“ heeft hij een dergelijk onderwerp ten aanzien der woningen te Riga behandeld.

Hij heeft zijne opgaven geput uit twee enquêtes die te Parijs door de Kamer van Koophandel gedaan zijn over den toestand der industrie aldaar <sup>1)</sup>: de eerste in 1849, de tweede in 1860.

De laatste enquête bevat o. a. de opgaven van werkgevers hoeveel hunner arbeiders wonen in chambres garnies; hoeveel eigen meubelen hebben, en hoeveel bij hunnen werkgever inwonen.

Ook zijn opgaven gedaan over het gedrag der arbeiders; dat gedrag wordt onderscheiden in goed, tamelijk en slecht.

Met die gegevens komt Laspeyres tot de volgende uitkomsten.

1°. hoe meer arbeiders van hetzelfde vak in chambres garnies wonen, hoe meer arbeiders van dat vak er zijn die zich slecht gedragen.

2°. Hoe meer arbeiders van het zelfde vak bij den meester wonen hoe minder arbeiders van dat vak gedragen zich slecht. <sup>2)</sup>

---

<sup>1)</sup> De opgaven komen in de werken getiteld; statistique de l'industrie à Paris résultant de l'enquête faite par la chambre de commerce voor 1849 en voor 1860.

<sup>2)</sup> Le Lyon is bij de zijde industrie, (die aan huis gedreven wordt) de gewoonte om bij den meester in te wonen, nog vrij algemeen; een chef d'atelier vertelde mij dat er het gedrag der arbeiders vrij goed



3°. Hoe meer arbeiders van hetzelfde vak eigen meubelen hebben, des te meer arbeiders van dat vak gedragen zich goed.

Blijkt uit die uitkomsten den invloed der huisvesting in het algemeen: de enquête van 1849 leert meer den invloed der woning zelve kennen.

De onderzoekingen van den kamer van koop-handel in dat jaar over de industrie loopen o. a. over de *chambres garnies* waarin vele Parijsche arbeiders en vooral zoo als Laspeyres zegt de mindere arbeiders wonen, en over het gedrag der bewoners dier *chambres garnies*.

Die woningen 2360 in getal zijn daartoe verdeelt in 4 categoriën.

1°. Goed: bevat vertrekken die gezond zijn en waar het meubilair in goeden stand is.

2°. Redelijk: bevat die, welke wel wat te wenschen overlaten, maar met de gewoonte der bewoners tamelijk overeenstemmen.

3°. Slecht: bevat slecht geluchte, slecht verlichte, slecht gereinigde vertrekken.

4°. Zeer slecht: bevat ware krotten, geheel zonder licht en lucht, vol vuil en ongedierte.

---

was. Door het wonen bij den meester zijn zij aan enige regelen gehouden; die gewoonte vermindert echter, de arbeider wil meer vrij zijn, of dat echter tot zijn voordeel zal zijn, moet de tijd leeren.

Het gedrag der bewoners is ook in 4 klassen verdeelt.

1°. bevat arbeiders, die arbeidzaam zijn, spaarzaam en in het algemeen een geregeld leven hebben;

2°. die arbeiders, die zonder bijzonder regelmatig te zijn, toch geen ingewortelde slechte gewoonten hebben, arbeiders die van tijd tot tijd feest vieren (aller à la barrière;)

3°. die, welke dikwijls dronken zijn en die vrouwen welke niet door werken een onderhoud vinden;

4°. bevatten het slechtste en gevaarlijkste deel der „chambregarnisten”.

Het getal der bewoners dier 2360 chambres garnies bedroeg 21.567 mannen en 6262 vrouwen.

Het verslag der onderzoekingen bevat nu het getal woningen en getal gedragingen van iedere categorie in ieder der 12 arrondissementen, waarin Parijs tot in 1860 verdeeld was.

Men kan dus niet direkt nagaan, hoeveel arbeiders gedroegen zich goed, redelijk, slecht, zeer slecht in goede woningen, hoeveel gedroegen zich goed enz. in redelijke woningen.

Men kan slechts den invloed of althans het zamenhangen van den toestand der woningen en van dien van het gedrag leeren kennen door arrondissementen te vergelijken; men moet dus een arrondisse-

ment nemen met vele woningen en een ander met weinig woningen van dezelfde cathorie en men vergelijke dan met die cijfers het getal arbeiders van iedere gedrags-cathorie dat er komt op die arrondissementen.

Bij vergelijking nu der onderstaande tabel door Laspeyres uit de genoemde gegevens zamengesteld, zal blijken dat vrij geregeld een arrondissement dat meer goede chambres garnies bevat dan een ander ook meer bewoners (dier vertrekken) telt, wier gedrag goed is.

INVLOED DER GOEDE VERTREKKEN.						INVLOED DER ZEER SLECHTE VERTREKKEN.						
Arrondissementen.	Goede vertrekken.	GEDRAG.				Arrondissementen.	Zeer slechte vertrekken.	GEDRAG.				
		Mannen.		Vrouwen.				Mannen.		Vrouwen.		
		Goed.	Zeer slecht.	Goed.	Zeer slecht.			Zeer slecht.	Goed.	Zeer slecht.	Goed.	
		Proc.	Proc.	Proc.	Proc.			Proc.	Proc.	Proc.	Proc.	Proc.
XII	30	31	15	16	14	XII	16	15	31	14	16	
I	34	46	7	22	13	IV	15	10	44	31	13	
X	34	56	—	27	2	VII	14	13	58	36	34	
VII	35	58	13	34	36	VI	13	3	45	14	27	
IV	36	44	10	13	31	I	12	7	46	13	22	
IX	39	53	5	12	27	IX	11	5	53	27	12	
III	41	51	3	18	13	II	10	4	45	37	12	
VIII	42	40	1	8	9	III	8	3	51	13	18	
V	43	63	3	29	17	VIII	6	1	40	9	3	
XI	46	61	1	29	4	X	6	—	56	2	27	
II	49	45	4	12	37	V	5	3	63	17	29	
VI	49	45	3	27	14	XI	4	1	61	4	29	

De invloed der woning springt nog meer in het oog wanneer men b.v. (zoals Laspeyres doet) de 6 arrondissementen met het grootste getal goede of slechte woningen, en 6 met het kleinste getal goede of slechte woningen te zamen neemt en zoo ook het getal «gedragingen»; in dat geval zullen de oorzaken zich neutraliseeren die, in ieder arrondissement op zich zelf genomen, behalve de woning, invloed uitoefenen op den toestand der zedelijkheid.

Er komen gemiddeld<sup>1)</sup>:

... op ieder der 6 arrondiss.  
met het kleinste getal  
goede woningen. . . .

... op ieder der 6 arrondiss.  
met het grootste getal  
goede woningen. . . .

... op ieder der 6 arrondiss.  
met het grootste getal  
zeer slechte woningen .

... op ieder der 6 arrondiss.  
met het kleinste getal  
zeer slechte woningen .

WONIN- GEN.	GEDRAG.				
	GOEDE	MANNEN.		VROUWEN.	
		Goed.	Zeer slecht.	Goed.	Zeer slecht.
Proc.	Proc.	Proc.	Proc.	Proc.	
34.6	48	(10)	20.6	20.5	
45	50.8	2.5	20.5	15.6	
ZEER SLECHTE	Zeer slecht.	Goed.	Zeer slecht.	Goed.	
13.5	8.8	46.1	22.5	20.6	
6.5	(2.4)	52.6	13.6	19.6	

<sup>1)</sup> Deze gemiddelden zijn eenigzins anders dan ze in Laspeyres' werk (op pag. 10 en 12 en op tabel I) voorkomen, omdat mij bij narekening, de cijfers, zooals zij daar gedrukt zijn niet geheel juist bleken te zijn.

Heeft de toestand der huisvesting invloed op de onwettige geboorte?

Directe onderzoekingen zijn hieromtrent nog niet genomen, zoo als in het algemeen de toestand der huisvesting en haren invloed op hygienisch en morcel gebied nog weinig statistisch is behandeld.

Engel <sup>1)</sup> heeft in een werk „die Bewegung der Bevölkerung in Sachsen” de oorzaken der onwettige geboorten trachten na te gaan, ook hier zijn er geene directe onderzoekingen gedaan; door vergelijking van den toestand der bevolking (durch Parallelisirung und Vergleichung der Bevölkerungsverhältnisse) met het cijfer der onwettige geboorten tracht hij die oorzaken op te zoeken; hij constateert echter o. a. dat de voeding en vooral de woning invloed heeft op het cijfer dier geboorten, n.l. dat bij een grooter opééngedrongen zijn der bewoners in de huizen en de daarmee te zamen hangende ongunstige economische toestand (b. v. in 't Kreisdirectionsbezirk Zwickau) ook het getal der onwettige kinderen toeneemt.

Dat opééngedrongen zijn en vooral het overvuld zijn dor vertrekken, heeft eenen bepaalden slechten invloed op het gedrag der bewoners.

---

<sup>1)</sup> v. Oettingen, pag. 571.

Ik wees reeds vroeger er op dat vele gezinnen niet meer dan één vertrek bewonen of dat zelfs twee gezinnen of één gezin met eenige in de kost besteedde gezellen hetzelfde vertrek bewonen: er kan dus geene afscheiding zijn, noch naar den ouderdom, noch naar het geslacht.

Dr. Ryan <sup>1)</sup> („the prostitution in London. 1839”) geeft op dat bij 12 à 14000 van de publieke vrouwen in Londen de schuld bij de ouders ligt; eene hoofdoorzaak vindt hij in het te zamen wonen der arme bevolking, waar op eene familie dikwerf slechts één bed komt.

---

<sup>1)</sup> v. Oettingen, pag. 473.

## HOOFDSTUK IV.

### Verbetering der huisvesting in verband met de verbetering van den economischen toestand der lagere klassen.

---

Huber, in een zijner menigvuldige geschriften over arbeiders-toestanden, zegt: die gesunde und reinliche menschenwürdige Wohnung bildet den Ausgangspunkt und die Voraussetzung für jede weitere sociale Reform.

Gaarne haal ik die woorden hier aan met het oog op de gevolgen die de «Wohnungsreform» heeft, te weten: zedelijke opheffing der lagere klassen, verbetering van den gezondheidstoestand, herstelling van het familie-leven — gevolgen die men als hoofdvercischen kan stellen voor het verkrijgen van welvaart.

Zal de economische toestand der lagere klassen eene voortdurende verbetering ondergaan, dan moet vóór alles hun zedelijke toestand worden verbeterd.

Hoogere loonen, waardoor welvaart kan verkregen worden, doen geen nut, wanneer de arbeider niet

zedelijk ontwikkeld is. Het is bekend dat de best bezoldigde arbeiders niet altijd de meeste welvaart hebben. Spaarbanken, arbeidersvereenigingen, veronderstellen noodzakelijk éénige zedelijke ontwikkeling, immers de arbeider offert voor een toekomstig voordeel een tegenwoordig genot op.

Zedelijke opheffing leidt tot zelfhulp, de arbeider zal gevoelen dat het eervoller is zelf mode te werken tot verbetering dan steeds van anderen af te hangen, en alleen door eigen hulp kan welvaart verkregen worden; bedeeling waar de arbeider niet zich zelven helpt, brengt het tegendeel van welvaart voort: armoede.

Om die zedelijke opheffing te verkrijgen, zullen de pogingen die men daartoe in het werk stelt, zeer weinig kans van slagen hebben, wanneer niet tevens de woning der arbeidende klasse wordt verbeterd, wanneer men niet tegenover de kroeg, waar men den arbeider van verwijderd wil houden, eene woning stelt, waarin hij niet alleen eet en slaapt, maar waarin hij kan leven, hij zelf en zijn gezin.

In het algemeen zal door alléén zedelijke middelen aan te wenden weinig verkregen worden en zeer zeker zullen wanneer ook de materieele toestand verbeterd wordt, de pogingen tot zedelijke opheffing meer kans van slagen hebben; m. a. w.



omdat de slechte materieele toestand zeer dikwerf oorzaak is van — en meest altijd samenhangt met — den slechten zedelijken toestand, zoo is het wenschelijk dat materieele verbetering, zoo al niet voorafgaat, althans zamengaat met de pogingen tot zedelijke opheffing; iedere, natuurlijk op zich zelf deugdzame, materieele verbetering toch, neemt aan den eenen kant de hinderpalen weg die de kerk, de school, de «innere Mission» in het algemeen ontmoeten, en aan den anderen kant steunt en versterkt zij deze pogingen.

De «innere Mission» heeft in enkele geheel materieele verbeteringen eenen krachtigen steun. Te Londen werken vereenigingen, die slechts stoffelijke behoeften trachten te voldoen, b.v. wasch- en badhuizen, in een woord het geheele, «cleanliness movement» de «innere Mission» zeer in de hand <sup>1)</sup>.

Verbetering der woning nu verwijdert, — en daarom is verbetering der woning de grondslag voor verdere pogingen, — de oorzaak, die het meest (zoo als ik in het vorige hoofdstuk heb trachten aan te toonen, en waarover alle schrijvers over arbeiderswoningen het eens zijn) den slechten zedelijken toestand der lagere klassen bewerkt en

<sup>1)</sup> Huber Reisebriefe, II. pag. 504 en, innere Mission pag. 89.

die ieder andere poging, menschelijker wijze gesproken, onmogelijk maakt; alle bouwvereeninggen (te Londen) behooren omdat zij die oorzaak wegnemen tot de krachtigste bondgenooten der «innere Mission» <sup>1)</sup>.

Welke uitwerking zal onderwijs hebben, wanneer de kinderen steeds het tegendeel zien van hetgeen hun daar wordt aangeprezen; hoe is daar over goede zeden te spreken, waar de woning overvuld is met menschen, waar zij geene afscheiding van ouderdom of geslacht toelaat.

Aan den anderen kant biedt zij (de verbetering der woning) een' steun voor de zedelijke opheffing, er gaat van de woning zelve eene zedelijke werking uit, en die steun is zeker krachtiger dan van eenige andere materieele verbetering: — de goede woning herstelt het familie-leven.

Verbetering der huisvesting vergelijkt Huber <sup>2)</sup> bij de voorbereidende werken om een moeras tot een zaadveld te maken. Wie alles verwacht, zegt hij, van kerk of school en in het algemeen van inwendige zending, om zedelijke en verstandelijke ontwikkeling te verkrijgen, handelt even als hij, die

<sup>1)</sup> Huber Reisebriefe, II. 504 en innere Mission 89.

<sup>2)</sup> Zeitschrift Central-Verein. Band 2. Heft. 1. pag. 30.

een moeras in een zaadveld wil veranderen en daarin het zaaiakoren met handen vol inwerpt, zonder dat hij door afvoerkanalen, dijken enz. den grond heeft in orde gebracht; tot die voorbereidende werkzaamheden behoort vóór alles: verbetering der woning.

Een ander vereischte voor de welvaart is eene goede gezondheid.

Ook om de gezondheidstoestand te verbeteren is verbetering der huisvesting <sup>1)</sup> het uitgangspunt voor verdere pogingen.

Eene betere voeding, eene betere kleeding kunnen ook de gezondheid verbeteren, maar als de huisvesting niet verbeterd wordt, als de woning overvuld blijft, als binnen en buiten de woning de lucht niet voldoende vernieuwd wordt, als de lichtstralen niet in ruime mate de woning kunnen bereiken <sup>1)</sup> dan zal de werking van betere voeding

---

<sup>1)</sup> Verbetering der huisvesting veronderstelt behalve verbetering der woning zelve ook het gezonder maken van den grond door drainering, riooleering, het aanplanten zoo mogelijk van boomen, enz. Huber in zijne Reiscbriefe (deel II, pag. 510) vermeldt dat te Londen op het Lambeth Square (Southwark) 40 kleine huizen gebouwd werden, zonder dat de grond behoorlijk in order was gebracht door rioolen enz. De sterfte-verhouding in 1851 was in die woningen, die meestal door meesterknechts of beambten van fabrieken werden bewoond, als 55 op 1000. In 1852 werd wat verzuimd was, zooveel mogelijk hersteld en in 1853 was de verhouding als 13 op 1000.

en betere kleeding gering zijn, terwijl de gevolgen der slechte huisvesting toch zullen bestaan blijven.

Verbeterd men daarentegen de huisvesting — en dan zullen lichamelijke hygienische maatregelen grooter nut kunnen hebben — zoo verbeterd zich de gezondheidstoestand der bewoners. Als bewijs van dien invloed der «Wohnungs-reform» kunnen o. a. dienen de uitkomsten welke in de woningen van twee bouwvereeningen te Londen zijn verkregen, nl. in die van de Society for Improving the Condition of the Labouring Classes, en die van de Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes.

De gemiddelde jaarlijksche sterfte is in die woningen 17 per 1000, terwijl de sterfte in Londen zelve 24 per 1000 was en die van de districten, waarin de meesten dier woningen gelegen zijn, 27 per 1000. <sup>1)</sup>

Ook de ziekte-toestand is door die woningen verbeterd; typhouse koortsen zegt Roberts, de architect van de eerste der genoemde vereeningen, eene der meest veelvuldige oorzaken van pauperisme bij de lagere klassen zijn onbekend in deze woningen. <sup>1)</sup>

Worden de woningen door gezondheids-maatre-

---

<sup>1)</sup> Roberts „the physical condition of the labouring classes” pag. 9.

gelen meer bewoonbaar gemaakt, zoo worden dezelfde gunstige resultaten verkregen.

De common lodging houses (hôtels garnis) zijn in Engeland door den Public Health Act van 1845 reeds onder opzicht gebracht van de plaatselijke gezondheids-commissiën. De Common Lodging Houses Act van 1851 bevat verder bepalingen over het getal bewoners in die huizen, om het overvuld zijn (overcrowded) tegen te gaan, en over de zorgen van reinheid en luchtverversching; hij beveelt tevens scheiding van geslacht.

In iedere plaats zal door den Local Board of Health een reglement worden opgemaakt (te bekrachtigen door den minister van binnenl. zaken): overtredingen kunnen door den Local Board gestraft worden met eene geldboete van hoogstens 5 £.

De gevolgen dier maatregelen zijn dat in Londen op eene bevolking van 30,000 pers. in 1853 in een zeker aantal dier common lodging houses slechts 10 koortsgevallen voorkwamen, terwijl vroeger, zegt Roberts, uit een enkel dier huizen in weinige weken 20 zulke lijdens in het London Fever Hospital gebracht waren. Bij de cholera-epidemie van 1854 stierven in die huizen slechts 26 op 32,000, dat is 8 op 10,000, terwijl in geheel Londen 44 op 10,000 stierven, en in eene wijk, nl.

de Potteries, Kensington, 259 van 10,000<sup>1)</sup>. —

Als derde vereischte noemde ik het herstellen van het familie-leven.

Verbetering der huisvesting is ook voor dit vereischte de grondslag.

Toen in 1864 de heer Duruy minister van openbaar onderwijs de cité ouvrière te Mühlhausen bezag vroeg hij aan eene vrouw; où votre mari passe-t-il ses soireés? Hij ontving het kenmerkend antwoord, al slaat het wel is waar op eene woning die in eigendom was overgegaan:

Avec nous depuis que nous avons notre maison<sup>2)</sup>. Zelfs wanneer de vrouw buitenshuis werkzaam is, gaat de man gaarne «naar huis» als hij gedaan heeft met werken. Hij vindt het aangener daar in vrede zijne rust-uren door te brengen, dan in de kroeg waar steeds gewoel en strijd is; hij gevoelt dat de zuivere lucht zijner woning hem beter doet dan de rook en jenever-atmosfeer waarin hij vroeger verkeerde.

Maar, door dat er minder onnutte verteeringsgedaan worden en door den man en door de kinderen, want ook zij zullen door de lessen en voor-

<sup>1)</sup> Roberts 1.1. pag. 11.

<sup>2)</sup> Pénot cités ouvrières 21.

beelden des vaders opgewekt hun loon te huis brengen, zal de vrouw in vele huishoudingen niet meer behoeven meê te werken.

Waar dit echter nog niet het geval is, omdat de loonen wellicht niet hoog genoeg zijn, of het gezin te groot is, dan biedt de goede woning aan de vrouw de gelegenheid, om vele werkzaamheden binnen's huis te verrichten.

Reeds boven heb ik gezegd dat de arbeidersvrouw wanneer zij noodzakelijk mee werken moet, met grove handwerken weinig zal verdienen; zij moet zich, vooral in de groote steden omdat daár de vraag zeer sterk is, met fijnere handwerken bezig houden, met alles wat het modevak betreft, met het beschilderen van weelde voorwerpen enz. De goede woning biedt haar de gelegenheid dat binnen's huis te verrichten, omdat de woning vrije toevoer van licht heeft, en zindelijk is, twee hoofdvereischen voor zulke bezigheden. De werkgevers van fijn werk, geven niet gaarne werk uit en betalen liever de kosten van een werkplaats (atelier) omdat zij dan de arbeidsters onder hun opzicht hebben, maar ook, omdat de woning van de vrouw te klein, te donker en te smerig is voor dergelijke werkzaamheden. De goede woning zal tevens door haren invloed op beschaving, op goede

smaak, op het geheele zijn der bewoners, de vrouw der lagere klassen (in verband natuurlijk met onderwijs op dat gebied der nijverheid) geschikter maken om op die wijze iets te verdienen, dan nu het geval is.

Daar waar weelde-voorwerpen niet gemaakt worden, waar meer uitsluitend de machine werkt, daar zal zij beter doen fabriekswerk te verrichten dan handwerk. De woning kan nu zoo worden ingericht, dat zij machine-werk in hare woning kan verrichten.

Eene doorloopende werkas, of eene herhaalde overbrenging van beweging kan de beweging van de hoofdfabriek of van eene afzonderlijke machine uitgaande in eene verzameling van woningen (hetzij volgens cottage-, hetzij volgens caserne-systeem gebouwd) overplanten.

Ducpétiaux <sup>1)</sup> in de beschrijving van zijn plan voor den bouw van arbeiderswoningen zegt dat zulks met goed gevolg in Engeland en Amerika is toegepast, en hij stelt voor de proef daarvan te nemen in een zijner voorgestelde verzamelingen van woningen.

Te Mühlhausen heeft de heer Jean Dollfus, aan het einde der cité ouvrière huizen laten bouwen volgens

<sup>1)</sup> pag. 82.



hetzelfde model als de cité-huizen maar één der kamers in iedere woning bevat 1—3 weefgetouwen door een aangrenzende machine gedreven. De inrichting is zoo, dat de moeder de andere weefgetouwen kan overzien en tevens door eene wending van het hoofd in eene andere kamer de kinderen die niet werken, kan gadeslaan; er is daartoe eene opening in de afscheiding der vertrekken gelaten <sup>1)</sup>. Sax vermeldt eene dergelijke inrichting te Coventry in Engeland. De zijde-weverij wordt daar als huis-industrie uitgeoefend op door stoom bewogen weefgetouwen, de beweging wordt langs geheele straten overgebracht en de eigenaren der weefgetouwen betalen aan den eigenaar der machine een evenredigen huurprijs <sup>2)</sup>.

De vrouw zal nu wellicht iets minder verdienen, zij zal tijd verliezen met halen en brengen van werk, en vooral doordat zij niet zoo geregeld zal kunnen werken als in de werkplaats of in de fabriek; bij het huisgezin zal echter meer welvaart heerschen.

---

<sup>1)</sup> Tot mijnen spijt heb ik, toen ik te Mühlhausen was, die woningen niet gezien. — Het verwondert mij dat ik alleen bij Jules Simon (l'ouvrier de huit ans pag. 126) daarvan melding gemaakt, heb gevonden, hoewel toch vele andere schrijvers Mühlhausens cité bespreken. — Schaffle in zijn in 1867 uitgekomen werk, schrijft dat men van plan was het te doen, terwijl reeds in 1865 die weefstoelen in werking waren.

<sup>2)</sup> Pag. 102.

Verdeeling van arbeid, die tot doel heeft uit hetzelfde kapitaal meer te halen, zij evenals bij de nijverheid, ook bij het gezin toegepast.

Zij is nu te huis werkzaam en is in de mogelijkheid hare taak van huisvrouw en moeder te kunnen waarnemen. Van hoe groot belang het gerekend wordt dat de vrouw te huis blijve, blijkt hieruit, dat verschillende groote fabrikanten in het buitenland den arbeid der vrouw in hunne fabriek of beperken of geheel verbieden.

Bij de laatste Parijsche tentoonstelling is een „nouvel ordre de récompenses” ingesteld, en faveur des établissemens et des localités qui ont développé la bonne harmonie entre les personnes coopérant aux mêmes travaux et qui ont assuré aux ouvriers le bien-être matériel, intellectuel et moral. 13 gronden of „titres” zijn als maatstaf voor de bekrooning aangenomen: de 12<sup>de</sup> titre nu is: respect accordé au caractère de la famille: — activité de la mère de famille concentrée au foyer domestique; travail à domicile donné par le patron; conditions particulières faites aux mères de famille qui travaillent dans les ateliers; possibilité pour elles de vaquer aux soins du ménage.

Het rapport van Alfred le Roux, lid van den jury spécial voor dit onderwerp, vermeldt nu verschil-

lende fabrieken waar de vrouwen, en ook eenige waar zelfs de ongehuwde vrouwen, niet kunnen werken, tenzij dat zij t' huis werken, en tenzij dat zij zich geheel aan hunne huishouding wijden.

Zoo wordt van de Société des mines de Bleyberg bij Luik gezegd <sup>1)</sup> la mère de famille ne quitte point le foyer domestique.

Bij den fabrikant Goldenberg, (smeltovens bij Saverne aan den beneden Rijn) is niet alléén de gehuwde vrouw niet werkzaam in de fabriek, en is zij daar door in de gelegenheid d'exercer au foyer domestique toute sa bienfaisante influence, — maar ook de ongehuwde vrouw mag niet werken in de fabriek. M. Goldenberg, schrijft le Roux <sup>2)</sup>, a tenu au contraire a ce qu'elle s'initiât aux soins du ménage et à ce qu'elle se préparât à devenir elle aussi, une véritable mère de famille. Die fabrikant berekent dat hij door dien maatregel een jaarlijksch verlies van 12.000 frs. ongeveer leidt. Wel een bewijs van hoeveel belang hij het te huis blijven der vrouw rekent.

De moeder nu kan wanneer zij niet buiten 's huis werkzaam is, de zorg der kinderen weder op zich

<sup>1)</sup> Rapport jury spécial pag 97.

<sup>2)</sup> idem pag. 57.

nemen. Het is bekend hoe het hooge sterfte-cijfer der kinderen in de fabriekssteden voor een groot deel aan de afwezigheid der moeder wordt toegeschreven, terwijl het werken in de fabriek, reeds gedurende de zwangerschap, nadeelig werkt. Slechts één voorbeeld wil ik aanhalen hoe gunstig voor het kind het te huis blijven der moeder is.

De heer Jean Dollfus heeft gedurende eenige jaren de maatregel genomen omtrent de kraamvrouwen onder zijne fabrieksarbeidsters, om o. a. het loon 6 weken lang na de bevalling te laten doorlopen, op voorwaarde dat de moeder te huis zal blijven en haar kind en zichzelf verzorge. Hij deelt de uitslag dier maatregelen mede:

In 1862—1863 was de sterfte gedurende het eerste levensjaar 24%, van 1863—1864 28%, terwijl de sterfte van de kinderen van vrouwen in fabrieken te Mühlhausen werkzaam, doorgaans 38 à 40% is <sup>1)</sup>.

Dat te huis blijven der moeder, hetzij dan geheel, hetzij gedurende eenigen tijd, heeft natuurlijk grooten invloed op den geheelen gezondheids-toestand van het kind en blijft zij geheel en al te huis

<sup>1)</sup> Véron pag. 93. Het gevolg dier goede uitkomsten is geweest dat te Mühlhausen in 1866 door 8 fabrikanten eene vereeniging is opgericht tot ondersteuning van kraamvrouwen, die in hunne fabrieken werken. Her reglement dier vereeniging is vermeld bij Pénot: *les institutions privées du Haut-Rhin*.

op de moreele ontwikkeling in lateren leeftijd.

De vrouw brengt verder gezelligheid in de woning wanneer zij t' huis blijft, in één woord, zij versterkt de werking der goede woning, nl. het herstel van het familieleven; zij is daardoor voor de welvaart van het gezin meer werkzaam dan wanneer zij als kostwinster optreedt; die Frau zegt Schäffle <sup>1)</sup> wird (also) wirthschaftlich thätig nicht erst, in dem sie in die Fabrik geht, sondern sie versäumt oft, wenn sie diess thut, die viel wirthschaftlichere Thätigkeit, wozu sie natürlich berufen ist.

Het herstellen van het familieleven is niet minder een vereischte voor het verbeteren van den economischen toestand der lagere klassen dan het opheffen der zedelijkheid en de verbetering der gezondheid.

Het familieleven is den arbeider ten eerste een prikkel, om die uitgaven na te laten, waardoor zijn arbeidsvermogen op den duur niet wordt onderhouden, — maar ten tweede, het familieleven onderhoudt en versterkt dat vermogen.

De arbeider heeft na gedanen arbeid, rust <sup>2)</sup> noodig in fysieken en moreelen zin.

<sup>1)</sup> Pag. 368.

<sup>2)</sup> Nasporingen van economisten over het al of niet wenschelijke van lang achtereen te werken van fabrieksarbeiders, hebben bewezen, dat zulk een arbeider niet meer dan 8 uur in de 24 uur moet werken. Na 8 uur werkens, produceert hij in de volgende uren weinig, maakt de

Lichamelijke rust biedt hem de goede woning die goed verlicht is en aangenaam gelegen en waar hij eene gezonde lucht kan inademen.

Geestelijke rust biedt hem het familieleven.

Bij zijn te huis komen vindt hij alles in orde, zijne vrouw en kinderen wachten hem vrolijk gestemd op of zijn hem wellicht een eind weegs te gemoet geloopen.

Bij de groot-industrie heeft het familieleven nog eene bijzondere beteekenis. Het neutraliseert de groote nadeelen die aan de nijverheid, in het groot gedreven, eigen zijn. De dikwerf zoo ver gedreven verdeeling van arbeid geeft eene groote eenzijdigheid aan den arbeider.

Hoogst noodzakelijk is het dat na afloop der werkzaamheden zijne gedachten op onderwerpen van anderen aard worden gevestigd: vindt hij te huis een goed ontwikkeld familieleven, zoo zal allengs alles wat dat gezin betreft hem belang inboezemen, zijne gedachten krijgen daardoor eenen anderen loop.

De toekomst zijner kinderen gaat hem ter harte, hij bemoeit zich met hunne opvoeding, met hun

---

productiekosten nauwelijks goed, en is den volgenden dag te vermoeid om goed te werken.

onderwijs, en hoort van zijne kinderen wat zij geleerd hebben.

De Bibliothecaris der boekerij in de cité ouvrière te Mühlhausen, vertelde mij dat het bij de cité-bewoners dikwerf voorkomt dat de kinderen hunne ouders als zij niet kunnen lezen, 's avonds de boeken voorlezen, die zij uit die boekerij gehaald hebben.

Een ander nadeel der groot-industrie is de groote concentratie van arbeiders. Zij werkt de onzedelijkheid, losbandigheid in de hand.

Wanneer het familieleven ontwikkeld is, dan is die concentratie niet nadeelig, integendeel zij zal dan de welvaart in de hand kunnen werken, vele arbeiderskapitalen kunnen zich dan vereenigen en er kunnen daardoor voordeelen verkregen worden die krachtig de welvaart bevorderen. Het klassieke voorbeeld van Rochdale zij hier nog eens herinnerd.

Die vereeniging van arbeiderskapitalen is ook wenschelijk uit een moreel oogpunt, want de arbeiders leeren daardoor hoe zij door eigen hulp kunnen vooruit komen. Zulke vereenigingen die de Engelschen onder den naam van cooperative movement, de Duitschers onder die van Genossenschaftswesen te zamen vatten, vinden weder eenen steun in het familieleven. Het familieleven is de school om

onder een zeker getal personen eenheid en samenwerking te verkrijgen, zonder welke eene vereeniging niet bestaanbaar is. « . . . . . Und da ist es als eine die ganze sociale Frage und vor Allem das Genossenschaftswesen beherrschende Thatsache, zegt Huber<sup>1)</sup>, festzuhalten: ohne einen in aller Beziehung sittlich, geistig, leiblich und wirthschaftlich gesunden Durchschnitt des Familienlebens der betreffenden Kreise und Schichten ist, von keiner allgemeinen Massregel Heil zu erwarten.»

Is eene zekere welvaart verkregen dan is het familieleven, het middel om de welvaart duurzaam te doen zijn. In het familieleven ligt de drijfveer dat de welvaart niet door te veel personen moet genoten worden: de man zal wachten met trouwen tot dat hij zijne vrouw goed kan onderhouden, de ouders zullen hunne kinderen ook eenige welvaart willen geven; — het familieleven zal dus aansporen tot voorzichtigheid gedurende het huwelijk en vooral zal het de te vroege en onberaden huwelijken, wat bij de lagere klasse nog zoo dikwerf het geval is, tegen gaan. Waar toch bij iedere vermeerdering van welvaart ook het getal personen dat aan die welvaart moet deelnemen, vermeerdert daar zal

<sup>1)</sup> Die Arbeiter und ihre Rathgeber, pag. 32.



na eenigen tijd de arbeidende klasse weinig van die verbetering der welvaart bemerken; zeer terecht zegt m. i. Roscher (pag. 372) (bij het bespreken van het arbeidsloon) — ganz besonders kommt es an auf ihre Vorsicht und Selbstbeherrschung hinsichtlich des Kinderzeugens: ohne diese Tugend würden selbst die günstigsten Verhältnisse binnen Kurzem wieder verscherzt werden.

Dat de «Wohnungs-reform» werkelijk die gevolgen heeft, die boven zijn opgenoemd, daartoe wil ik als bewijs de uitkomsten mededeelen die op enkele plaatsen, waar men aan de arbeidende klasse goede bewoonbare woningen heeft verschaft, zijn verkregen.

Het eerst wijs ik hiervoor op Mühlhausen.

Met het oog op mijn onderzoek over arbeiderswoningen, heb ik in den zomer van '69 Mühlhausen, gedurende een dag of drie bezocht, voornamelijk om daar de cité ouvrière te zien en het een en ander omtrent hare werking en inrichting te vernemen. Met de meeste bereidwilligheid (waarvoor ik hen hier mijnen dank breng) hebben mij eenige heeren van nabij bekend met de werking der cité, bij wien ik door de goede zorgen van onzen consul

den heer Emile Kocchlin geïntroduceerd was, te woord gestaan.

De woningen der cité ouvrière hebben eene geheele verandering bij hunne bewoners gebracht in den zedelijken toestand, terwijl ieder die eenige woningen van binnen beziet, verwonderd zal zijn over de welvaart die er heerscht.

Ook hier komen uitzonderingen op den regel voor, men moet echter in aanmerking nemen de zeer lage zedelijke trap van Mühlhausens arbeidersbevolking, waarvan de tegenwoordige cité bewoners een deel uitmaakten; de cité bewoners staan in het algemeen, volgens Dr. Pénot, hooger dan de arbeiders die niet de cité bewonen.

Le cabaret, zeide mij Dr. Pénot, secretaris der société industrielle van Mühlhausen, le cabaret est moins visité en partie par la cité, en partie par l'instruction.

Het familieleven is tegenwoordig regel in de cité.

Na afloop der werkzaamheden gaan de leden «naar huis», de maaltijd en vooral het avondeten, wordt, iets wat vroeger zelden gebeurde, in de vereenigde familie genomen.

Nadat ik op een avond de bibliotheek der cité bezocht had om daar den bibliothecaris, den heer Haelling, te spreken, wandelden wij na het sluiten der bibliotheek

de cité door. Aardig was het te zien hoe verschillende familiën, in hun priëeltje het avondeten gebruikten.

Op dat hebben van een priëeltje maakte mij de heer Haelling opmerkzaam als op een bewijs van welstand van de bewoners, en van hunne huisselijkheid; daar zij door de bewoners zelven moeten gemaakt worden, is het een teken dat de arbeider zijne woning aangenaam wil maken, dat hij gaarne t' huis is.

Die priëeltjes komen het meest voor in dat deel der cité dat het eerst is gebouwd geworden; het wordt dan ook door de betere ouvriers bewoond; de beste ouvriers hebben het eerst die woningen betrokken en de goede woning heeft daar het langst haren invloed kunnen doen gelden.

In de nieuwere cité worden echter ook meer en meer priëeltjes aangebouwd.

Dat de nieuwere cité door minder goede arbeiders wordt bewoond is een bewijs dat de zucht naar goede woningen toeneemt, dat ook mindere arbeiders het voordeel inzien van eene goede woning, en de sleur om in krotten te wonen laten varen.

Nieuwe woningen zijn zeer spoedig na hunne voltooiing betrokken.

De cité heeft dus niet alleen eenen gunstigen invloed op hare bewoners, maar ook op de lagere klasse die buiten haar woont.

Sedert eenigen tijd wordt aan de huurders de verplichting opgelegd om hunne kinderen naar school te zenden.

Van grooten invloed op die verbetering van den zedelijken toestand, is het feit dat de meeste arbeiders eigenaars zijn van hunne woningen; van 1853, het jaar waarin met bouwen een aanvang werd gemaakt, tot aan 6 November 1868 waren 785 van de 860 woningen in eigendom overgegaan. Ik moet er echter bijvoegen dat slechts het kleinste gedeelte geheel was afbetaald; maar in Mühlhansen wordt de arbeider, die een huis in eigendom wil hebben, dadelijk eigenaar, ook vóórdat alles is afbetaald. Bij het behandelen der vraag of het wenschelijk is of niet dat de woning eigendom zij hoop ik op Mühlhausen terug te komen.

Een ander voorbeeld van zedelijke verbetering leveren de woningen te Londen door verschillende maatschappijen gebouwd. Wat betreft de bewoners van de woningen door de twee oudste vereenigingen in Londen gebouwd, de Society for Improving the Condition of the Labouring Classes en de Metropolitan Association zegt Roberts <sup>1)</sup>, de architect der eerstgenoemde vereeniging: «But not only

---

<sup>1)</sup> l.l. pag. 9.

has the improvement in the physical condition of the occupants of these houses answered the most sanguine expectation of their founders, but it is still more gratifying to know that moral improvement has been made. The intemperate have become sober, and the disorderly well conducted, since their residence in these healthful and peaceful abodes. No charge of crime, nor complaint of disturbance, has been lodged at any police station against a resident in these dwellings. The neighbourhood in which many of the houses are situated has also participated in their ameliorating influence. They appear to act as silent monitors, reproving disorder and encouraging cleanliness and propriety. The Superintendent of one of the Establishments says. The nocturnal uproars in the adjoining streets, which constantly disturbed the inmates when first the houses were opened, gradually diminished, and finally ceased altogether.»

In eene der slechtste buurten van Londen, Wild-Court, St. Giles Parish, zijn door de society for improving etc. de woningen geheel veranderd; ze zijn, zooals Huber zegt, geheel «ausgemistet»; van gewicht is nu, schrijft Huber <sup>1)</sup> de getuigenis

---

<sup>1)</sup> Zeitschrift Central-Verein Band III. Heft. 2 pag. 165.

der politie; zij was vóór de verbouwing steeds in strijd met de bewoners, terwijl zij zich sedert die verandering slechts enkele malen daar vertoont om niet geheel vergeten te worden; het merkwaardigste echter is, schrijft hij: dat niet eene nieuwe bevolking zich daar heeft neêrgezet, maar het zijn meestal de vroegere bewoners dier buurt, die slechts door die betere huisvesting, zelven zijn verbeterd.

Onder de door den jury spécial du nouvel ordre de récompenses bekroonde etablissementen, behoort de maatschappij tot mijnontginning (société des mines et usines) te Höganäs in het Zuiden van Zweden.

Parmi les exemples de réaction énergique zegt Alfred le Roux <sup>1)</sup>: contre la démoralisation et la misère qui ont été signalés au jury, aucun n'a égalé par l'importance et la rapidité des résultats celui qu'offrent les mines et usines de Höganäs.

In 1843 besloten de aandeelhouders pogingen aan te wenden, om in den treurigen toestand der arbeidersbevolking verandering te brengen.

De eerste maatregel van den directeur was, om aan het familieleven de gelegenheid te geven van zich te ontwikkelen, door de arbeiders hunne slechte

---

<sup>1)</sup> Rapport du jury spécial, pag. 69 sq.

woningen, waarin zij zoo dicht mogelijk op één gedrongen woonden, te doen verlaten; hij verschafte daarom aan de werklieden afzonderlijke woningen met tuin.

Op te merken is hierbij dat met die verandering de geldelijke uitkomsten, die vroeger zeer gering waren, tevens zeer verbeterd zijn.

Als laatste voorbeeld waarmee ik dit hoofdstuk wil besluiten vermeld ik de fabriek van Staub en C<sup>o</sup>. te Kuchen in Wurtemberg. De fabrikanten zijn er in geslaagd in het gedrag hunner arbeiders, dat zeer veel te wenschen overliet, eene groote verbetering te brengen; verschillende middelen zijn aangewend; het eerste was: het verschaffen van eene goede woning.

In de beschrijving van hun „Arbeiter-Quartier” en de daarmee zamenhangende inrichtingen <sup>1)</sup>, zegt een der leden der firma .... «das Nöthigste — einem rohen Menschen Gesittung beizubringen, ist aber eine gesunde, bis zu einem gewissen Grade bequeme Wohnung; sodann, Wasser und Seife.

Sobald er diese Wohlthaten kennen und schätzen

---

<sup>1)</sup> Beschreibung des Arbeiter-Quartiers und der damit zusammenhängenden Institutionen, von Staub en C<sup>o</sup>., — von A. Staub. — De firma is door den jury spécial op de Parijsche tentoonstelling bekroond geworden.

gelernt, hat er den ersten Schritt gethan, der ihn von seinen unordentlichen Neigungen und Gewohnheiten ab -- und auf den Weg sittlicher und geistiger Veredlung hinführt. Er wird das Laster zu verabscheuen und dagegen jenen wirklichen Freuden Geschmack abzugewinnen lernen, welche er im Schoos seiner Familie finden kann."



## HOOFDSTUK V.

### Over inrichting der arbeiderswoningen.

#### Caserne- of cottage-systeem.

---

In de vorige hoofdstukken behandelde ik de gevolgen der slechte woning voor de welvaart der lagere klassen en heb ik getracht aan te toonen dat verbetering der huisvesting de grondslag is voor eene verdere verbetering van den toestand der lagere klassen; — in dit hoofdstuk stel ik mij voor te behandelen welke inrichting van arbeiderswoningen te verkiezen is.

Er zijn twee vormen die hierbij in aanmerking komen;

*a.* een aantal woningen kunnen onder één dak geplaatst worden, zoodat wel ieder gezin zijne afzonderlijke woonruimte heeft in eenige vertrekken verdeeld, maar niet zijne afzonderlijke woning; de ingang, de trappen, de gangen zijn voor alle bewoners dezelfden;

b. iedere woning staat op zich zelf, heeft haar eigen ingang en is voor ééne familie bestemd.

De eerste rangschikking wordt meestal caserne-systeem genoemd de tweede cottage-systeem.

Enkele schrijvers b. v. Huber hebben wel voorgesteld de benaming cottage te veranderen in „Einzelwohnung” en die van caserne in „Sammelwohnung.” Hij erkent echter zelf dat die uitdrukkingen niet goed zijn en hij gebruikt daarom ook de woorden caserne en cottage; het cottage-systeem toch laat toe dat meerdere woningen onder één dak zijn wanneer zij slechts eenen afzonderlijken ingang enz. hebben (b. v. maisons adossées); men kan daar niet van eene „Einzelwohnung” spreken; eene vaste terminologie zoude hier zeer wenschelijk zijn, daar het anders zeer moeilijk is te weten welk systeem is aangenomen door de eene of andere bouwvereniging; in een verslag b. v. over de bouwvereniging in Berlijn haalt de schrijver Hoffmann het oordeel van iemand aan die over „Familienhäuser” spreekt. Hoffmann voegt er echter in eene noot bij dat te Berlijn, groote caserne-gebouwen „Familienhäuser” genoemd worden.

Welk systeem is nu te verkiezen?

Om op deze vraag een antwoord te geven wil ik eerst de werking der beide systemen bespreken.

Het familieleven wordt door eene goede huisvesting volgens het cottage-systeem krachtiger ontwikkeld dan wanneer men die huisvesting verschaft volgens het caserne-systeem, de familie leeft dáár meer op zich zelve; bij het caserne-systeem komen de gezinnen steeds met elkander in aanraking, en voor de zedelijkheid is dit systeem zeker niet bevorderlijk; trappen, gangen en privaten alles is gemeenschappelijk; de ouders kunnen hunne kinderen, bij het cottage-systeem, verbieden om met dezen of genen om te gaan, bij het andere systeem kan dat ook gebeuren, maar het verbod zal uit den aard der zaak moeilijk nageleefd kunnen worden.

Trappen en gangen kunnen ook niet zoo rein gehouden worden als bij het cottage-systeem; bij het eerste systeem is ook het gewoel, het gedruisch veel grooter dan wanneer ieder familie in een afzonderlijk huis woont, de arbeider zal daardoor minder gaarne naar huis komen, en wanneer hij te huis is minder volkomen uitrusten.

Bij het caserne-systeem is een of ander reglement „Hausordnung” of iets dergelijks bijna onvermijdelijk. Is het nu wenschelijk dat de arbeider, die vooral wanneer hij fabrieksarbeider is, den geheelen dag onder het reglement van de fabriek staat, wanneer hij te huis komt, weder een ander reglement vindt?

Niet, dat eenige gebondenheid der lagere klassen niet wenschelijk is, maar ik geloof niet dat een reglement daartoe het meest verkieselijkste middel is, de zedelijke invloed der hoogere klassen en vooral van de werkgevers, het «patronaat», make dat de arbeider tot goede handelingen wordt gedrongen dat hij zich gebonden gevoelt.

Als voordeel van het caserne-systeem op zedelijk gebied wordt wel eens opgegeven dat het ééne gezin juist weet wat het andere doet, en dat daardoor de gezinnen eene zekere controle op elkander uitoefenen; dit voordeel wordt echter, indien het al bestaat, m. i. opgewogen door de nadeelen van het caserne-systeem.

Voor de toepassing van 2 maatregelen is het cottage-systeem m. i. een hoofdvoorwaarde, te weten: wanneer men den arbeider een' tuin wil geven, en wanneer men de woning in eigendom wil laten overgaan; op dit laatste kom ik later terug.

Wat het eerste betreft, een tuin is voor den arbeider van groot belang. Het arbeiden in den tuin, een zoo geheel andere arbeid dan het werken in de fabriek, geeft eene andere richting aan lichaam en geest, het ontspant.

Verschillende groote fabrikanten in het buitenland

geven aan hunne arbeiders gelegenheid om veldarbeid te verrichten hetzij dan dat zij hun een' tuin geven bij de woning, hetzij dat één voor hen beschikbaar veld nabij de fabriek verschillende tuinen bevat.

Bij den reeds vermelden „nouvel ordre de récompenses”, is ook een der gronden, een der „mérites à récompenser”: — Alliance des travaux agricoles et manufacturiers: ouvriers employés dans les manufactures, cultivant les jardins qui leur sont loués ou vendus avec l'habitation, possédant des terres et les exploitant. — Vaste domaine agricole uni à l'établissement industriel et exploité par le patron ou les ouvriers, etc.

Het geven van een' tuin bij de woning is bij die fabrikanten, die in het rapport van Alfred le Roux vermeld zijn, en die voor huisvesting hunner arbeiders zorgen, regel: het exploiteeren echter van een stuk land is minder algemeen.

De arbeider stelt er een eer in de fraaiste bloemen te hebben; de tuin kan tevens eenige huishoudelijke benooidigheden opleveren. Waar de prijs van den grond het slechts eenigzins toelaat, stelle men dus als regel: het verschaffen van een' tuin bij de woning.

Bij het caserne-systeem, zal echter die maat-

regel wanneer zij toegepast werd weinig nut hebben; als de arbeider op de 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> verdieping woont, heeft de tuin voor hem weinig aantrekkelijkheid.

Om de verschillende redenen hier vermeld is m. i. het cottage-systeem verre te verkiezen boven het caserne-systeem; — maar, het caserne-systeem vordert minder bouwgrond, de trappen, gangen enz. zijn gemeen, de kosten zullen dus voor de woonruimte voor ieder gezin minder zijn dan wanneer die ruimte op zich zelve gebouwd werd (cottage-syst.); en daar het toch een hoofddoel is van het bouwen om aan zooveel mogelijk arbeiders een goede huisvesting te geven, zoo zal het caserne-systeem wel een voorrang behouden.

Ik geloof echter dat het grooter en vollediger gebruik dat bij het caserne-systeem van den grond gemaakt wordt, — en dat toch is het voornamelijk punt waarom dit systeem goedkoper zoude zijn dan het cottage-systeem, — voor een goed deel opgewogen wordt door de goedkopere wijze van bouwen die bij de cottages kan aangewend worden.

Bij den cottage-bouw behoeft alles veel minder sterk te zijn en er zijn verschillende economische wijzen van bouwen b. v. het doen rusten der balken

op ijzeren pilaren (Systeme Ferrand) <sup>1)</sup> en het invullen der vakken met gespouwen steenen hetgeen tevens eene besparing aan brandstof geeft bij de verwarming der vertrekken, — die op den casernebouw niet van toepassing kunnen zijn.

Bovendien het cottage-systeem eischt ook niet dat iedere woning aan de vier zijden geheel vrij staat.

De woningen kunnen naast elkaar en tegen elkaar staan (maisons adossées et contaiguës te Mühlhausen en in den Haag) of wel in eene groep van 4, zoodat één muur voor 2 woningen dient, waardoor bouwkosten uitgewonnen worden, — en de woningen kunnen in de hoogte gebouwd worden waardoor bouwgrond gespaard wordt. Het aanbrengen van een goed ventilatie-systeem, vereischt zeker minder kosten en moeite bij het cottage-dan bij het caserne-systeem. Om deze redenen en in verband met de grootere morcele voordeelen die de cottage-bouw heeft geloof ik dat als regel te

---

<sup>1)</sup> Het systeem Ferrand is onder anderen toegepast op de woningen der société coopérative immobilière te Parijs; die woningen bestaan uit „rez-de-chaussée” en ééne verdieping met kelder en zolder; de bewoonbare ruimte per verdieping is ongeveer 18 meters. Zonder den grond kost deze woning 3000 frs. Chevalier, rapports du jury intern. deel XIII classe 93: habitations caractérisées par le bon marché etc.; pag. 939 sq.

stellen is bij den bouw van arbeiders-woningen — het cottagesysteem; alleen daar waar ten gevolge der hooge prijzen van den bouwgrond (niettegenstaande de goedkoopere wijze van bouwen van het cottage-systeem) den bouw van goede arbeiders-woningen niet anders dan volgens caserne-systeem kan plaats vinden, daar is het zeker beter eene goede huisvesting volgens caserne-systeem te verschaffen, dan dat de slechte huisvesting bestaan blijft.

Om arbeiders-woningen goedkoop te bouwen en om voor de arbeiders der groote steden het cottagesysteem mogelijk te maken, is het aanleggen van wat de Engelschen noemen, „suburban-villages” zeer wenschelijk, dat is nl. het aanleggen van arbeiders-wijken buiten de stad, en wel zóó ver waar de vraag naar bouwgrond zich gewoonlijk niet uitstrekt, waar dus de prijs van den bouwgrond normaal is; men zal dan tevens die stukken grond kunnen nemen die voor den landbouw het minst te gebruiken zijn, of wel, als de prijs niet te zeer verschilt, trachte men te bouwen langs eene reeds bestaande spoorweg-lijn. Met de tegenwoordige versnelde en goedkope middelen van vervoer is de afstand van de stad geen bezwaar dat opweegt tegen het voordeel dat door die suburban-villages



wordt verkregen. Uit dit oogpunt verdient de beweging der zoogenaamde stuiverstreinen zoozeer de aandacht. Een laag en uniform spoorwegtarief — bijv. van een' stuiver — zal den werkman de gelegenheid geven buiten de dicht bevolkte straten en stegen een gezonde woning op het land te vinden.

Het plan van zulk een uniform tarief door Raphael Brandon in Engeland voorgestaan zou, goed uitgevoerd, eene bepaalde weldaad zijn voor geheel Europa.

In Engeland met name in den omtrek van Londen heeft men reeds verschillende zoogenaamde stuiverstreinen. Het abonnement per week is dan 1 shilling. —

Waar het caserne-systeem wordt toegepast daar kan zeker veel van de nadeelen worden weggenomen door eene goede inrichting van het gebouw. Eene der beste constructiën is m. i. het „open staircase” en het „open gallery-system” nl. de trappen en gangen zijn daar niet van binnen maar van buiten aangebracht.

Dit systeem is het eerst toegepast geworden op de Model-Houses door Prins Albert op de Londensche tentoonstelling van 1851 geplaatst, en gebouwd door Roberts den Architect der Society for Improving the Condition of the Labouring Classes.

Deze woningen zijn voor 4 familiën ingedeeld; nl. 2 woonruimten in de grondverdieping, en 2 op de bovenverdieping; de trap is aangebracht aan den voorgevel van het huis, en loopt uit op een aan den voorkant open, portaal waar zich de deuren bevinden der beide woonruimten. Een der eerste toepassingen van dit systeem in het groot is het model house, in de Streathamstreet, Bloomsbury, (door Roberts gebouwd) geweest. Dat huis is in een vierkant gebouwd: in dat vierkant zijn de trappen aangebracht die uitloopen op gaanderijen waarop de deuren der woningen uitkomen.

Dit systeem is onder anderen ook in werking in het groote caserne gebouw, familistère <sup>1)</sup> genoemd, van den fabrikant Godin-Lemaire te Guise bij St. Quentin (Frankrijk). Wanneer dit gebouw geheel is afgewerkt zal het 700 gezinnen kunnen bevatten. De binnenplaats is hier overkapt, bij de woning in de Streatham-street vermeld Roberts eene dergelijke overkapping niet <sup>2)</sup>. Die model-woning van Prins

---

<sup>1)</sup> Cf. de beschrijving van Huber, voorkomende in zijn geschrift: die Latente Association.

<sup>2)</sup> Roberts in zijn belangrijk werk „the Dwellings of the Labouring Classes”, waarin verschillende teekeningen en beschrijvingen van arbeiderswoningen (door Engelsche maatschappijen en privaatspersonen gebouwd) voorkomen, geeft ook eene beschrijving van die prins Albert

Albert heeft den stoot gegeven tot den cottage-bouw, al is die woning zelve niet volgens zuiver cottage-systeem gebouwd, daar ieder gezin niet ééne woning alleen bewoont maar er twee naast elkander en twee boven elkander wonen met ge-

woning; behalve de fundamenten zijn de muren met gespouwen steenen (hollow bricks) opgetrokken, die hollow bricks dienen tevens om een goed ventilaties-systeem te verkrijgen. Aan de vloeren en aan de dakbedekking is in 't geheel geen hout aanwezig. Zij zijn gemaakt eveneens uit gespouwen steenen, boogsgewijze zamengesteld; de zolderboog der bovenste verdieping, welke boog tevens tot dak dient van het geheele gebouw (een „zolder” is om kosten te sparen niet aangebracht) is met „patent metallie lava” bestreken om tegen de temperatuursveranderingen te beveiligen. Zie verder de beschrijving en teekening in genoemd werk, pag. 120 sq. Op. pg. 12 deelt de schrijver het resultaat mede van eene beproeving van de draagkracht van dergelijke bogen.

Waar de grondstoffen in de nabijheid zijn daar moeten muren uit beton bestaande zeer goedkoop zijn, de muren bestaan dan geheel uit één stuk (monolithie huizen). Te Parijs zijn op die wijze woningen door keizer Napoléon in de Avenue Dausmenil gebouwd. Te Londen hebben de Langbourn-Buildings (in de Markstreet en Paulstr., Finsbury square) en de Cromwell Buildings der Improved Industrial Dwellings Company, in de nabijheid der New Southwarkstreet, betonmuren.

Zie over de wijze van bouwen der woningen, en wat daarop betrekking heeft, een zeer interessant opstel van den med. Dr. Senftleben in den arb. fr. Jahrg 7. Ook Michel Chevalier: Rapports du jury international tome X, (Classe 65 section I, II en III: matériel et procédés du génie civil).

Te Cassel wordt, zooals bekend is, over dit onderwerp dezen zomer eene tentoonstelling gehouden.

Het „economical museum” nabij het station Twickenham te Londen gegrond door Thomas Twining is eene doorlopende tentoonstelling van bouw-materieel voor arbeiders-woningen, en ook van meubelen, huishoudelijke voorwerpen enz.

meenschappelijken ingang en voor de bewoners der bovenverdiepingen met gemeenschappelijken trap.

Op de tentoonstelling te Amsterdam in 1868 zag ik eene teekening van eene caserne-woning van den fabrikant Jacques Meijer (naar ik geloof) in Saksen, waar de trap en de gallerijen van buiten waren aangebracht, iets wat ook veel voor heeft; maakt men toch de gallerij wat breed zoo kan zij tevens als balcon dienen.

Waar de verdiepingen zeer hoog zijn zouden ook ophaal-toestellen veel nut kunnen doen.

Voor het caserne-systeme bieden de woningen van miss Coutts in Bethnal Green <sup>1)</sup> nog eene bijzondere inrichting; de daken der huizen zijn deels ingericht als speelplaatsen voor kinderen deels voor wascherij (laundry).

De caserne-woningen van Vieweg in Goldenlane te Londen hebben, zegt James Hole (the homes of the workings classes), aangehaald door Sax (pag. 102.) een plat dak ingericht voor meubelmakers-werkplaatsen, waarin de draaibanken enz. gedreven worden door den overvloedigen stoom eener nabijgelegene, voor andere doeleinden dienende, machine.

Die platte daken wanneer eene rij huizen aaneen

---

<sup>1)</sup> Roberts: the Dwellings of the Labouring Classes. pag. 54.

gebouwd zijn, zijn ook in geval van brand in de benedenverdiepingen zeer nuttig, de bewoners der bovenverdiepingen kunnen over de daken heen loopen en in een ander huis naar beneden gaan.

Welk systeem men nu ook volge, de schrijvers dringen er op aan dat de architecten zich meer zullen bezig houden met dezen tak van woningen, dat zij kennis nemen van nieuwe uitvindingen, om de woning zoo goedkoop mogelijk —, en zich op de hoogte stellen van de eischen der hygiene en de middelen om daaraan te voldoen om de woningen zoo gezond mogelijk te leveren.

## HOOFDSTUK VI.

De al of niet wenschelijkheid dat de arbeider  
eigenaar wordt van zijne woning.

---

Is het wenschelijk dat de arbeider zijne woning in eigendom heeft? Vóór dat ik zal trachten op die vraag een antwoord te geven, wil ik eerst het voordeel dat m. i. het hebben van eigendom heeft, bespreken.

Mühlhausen is de eerste plaats geweest, waar men aan den arbeider gelegenheid heeft gegeven om eigenaar te worden van eene woning; verbetering der woning op zich zelve zoude reeds eene zeer groote zedelijke werking hebben gehad, maar het in eigendom geven der woning is geen geringe factor geweest bij de veranderingen ten goede, die er bij de cité-bewoners hebben plaats gehad.

De prikkel voor den werkman om te sparen is veel grooter, wanneer hij weet dat hij daardoor een huis in eigendom kan verkrijgen dan wanneer hij een som geld in de spaarbank heeft.

Te Mühlhausen is alles beproefd om den arbeider tot sparen te krijgen. Zoo is het volgende aan de arbeiders, door eenige fabrikanten voorgesteld: <sup>1)</sup> zij vroegen de goedkeuring der arbeiders om 3% van hun loon af te houden en dat te storten in den Staatsspaarbank, de fabrikanten verbonden zich om er 2% bij te voegen, opdat het pensioen der arbeiders 5% van hun loon konde zijn.

Niettegenstaande die voordeelige bepalingen is het plan niet uitgevoerd, de arbeiders weigerden er aan deel te nemen.

Toen men echter den arbeider voorstelde om door sparen eigenaar van een huis en tuin te worden, toen begreep hij het voordeel van het sparen. De arbeider zag hier dadelijk de gevolgen van zijn voornemen, merkte mij de heer Pénot op, en bij het deponeren van het geld in de spaarbank zag hij die gevolgen niet dan na eenigen tijd.

Te Mühlhausen nl. is, zoo als ik reeds boven opmerkte, het in eigendom verkrijgen zoo ingericht, dat de arbeider die zijn voornemen te kennen geeft dat hij een huis wil koopen, dadelijk eigenaar wordt. Op de wijze zelve van eigendomsverkrijging, kom ik later terug.

---

<sup>1)</sup> Pénot, les cités ouvrières, pag. 30.

Te Mühlhausen moet er dadelijk eene storting van 300 francs gedaan worden; nu zijn er een twintigtal gevallen voorgekomen, dat jonge lieden na eerst 7 jaar voor zich zelve soldaat geweest te zijn, als remplaçant optraden en de premie die zij daarvoor ontvingen, besteedden om daarmee voor hunne ouders die eerste storting voor een huis te doen en dat huis te meubileren.

Interessant is het met de arbeiders zelve te spreken over hun eigendom. Aan een paar bewoners heb ik gevraagd hunne huizen te mogen zien; de toestemming wordt nooit geweigerd, integendeel de bewoners stellen er een zekere eer in, dat iemand hun huis wil bezien. Een van hen nu, een gewezen gendarme, (de cité is voor de arbeidersstand in het algemeen en niet uitsluitend voor ouvriers in den zin van fabrieks-arbeiders) die eigenaar was, liet mij zijn geheele huis van den zolder tot den kelder zien. Je suis bien établi, zeide hij mij. Alles was net ingericht, de kamers zagen er vrolijk uit. Het kost wel wat moeite om alles af te betalen, maar men is dan ook chez soi et personne ne peut me la prendre, zeide hij, doelende op zijn huis in eigendom.

Hij was van oordeel dat men zonder die cité-inrichting niet zoo veel gespaard had.



De bibliothecaris vertelde mij dat hij had opgemerkt dat er minder boeken van de bibliotheek verloren gaan bij die lezers welke eigenaars zijn van hunne woningen, dan bij die, welke huurders zijn. —

In het dus voor het zedelijkheidsgevoel van den arbeider zeer wenschelijk om zijn woning te hebben, begint de arbeider daardoor meer zijn eigenwaarde te gevoelen, het is ook uit een materieel oogpunt voordeeliger voor den arbeider om in een eigen huis dan in een huurhuis te wonen. Een huurhuis wordt gewoonlijk niet zoo goed bewoond, want er is geen eigenbelang daarbij; bij den huurprijs komt dat echter natuurlijk in aanmerking. Men vergelijkte in dezen de hoogere klassen niet met de lagere. Voor de eersten is het wellicht goedkoper een huurhuis te bewonen, dat behoeft er b.v. niet zoo fraai uit te zien als een eigen huis, men heeft dus daardoor minder kosten, want de hoogere standen voeren niet zelve die werkzaamheden uit; de arbeider daarentegen doet dat alles voor een groot deel zelf met zijn gezin.

Heeft men verder, zooals bij den arbeider meestal het geval is, de koopsom niet als bedrijfskapitaal noodig voor eene of andere onderneming, dan is zeker het hebben eener zaak in eigendom voordeeliger dan het hebben in huur.

Bij de opgave hieronder over het meer voordeelige om eene woning in eigendom dan in huur te hebben te Mühlhausen, moet ik echter opmerken, dat het verschil dáár vrij groot is: de huur bedraagt ongeveer 8% van de kosten van aanleg van iedere woning, de woning wordt echter verkocht tegen inkoopsprijs, plus ongeveer 300 frs voor de onkosten van het contract; alleen wat nog niet is afbetaald van de koopsom, wordt den koper tegen 5% berekend.

Te Mühlhausen nu, is de huurprijs van eene cité-woning van 3000 frs, per maand 18 à 20 frs.

De maandelijksche storting om eigendom te verkrijgen bedraagt voor hetzelfde huis 25 frs.

Om een huis van 3000 frs in eigendom te verkrijgen betaalt de koper in den tijd van 14 jaar, 1300 frs. méér dan wanneer hij het gehuurd had. Hierbij komt nog de som van ongeveer 300 frs. voor de kosten van de koopacte; men kan dus zeggen dat hij voor 1600 frs eigenaar is van zijn huis <sup>1)</sup>.

Voor hem die de woningen bouwt, is het ook voordeeliger dat de woning in eigendom overga; hij krijgt daardoor eerder zijn kapitaal terug dan het geval zoude zijn als hij alleen verhuurde.

---

<sup>1)</sup> Pénot, les cités ouvrières, pag. 15.

Dat eigendom nu aan de woning, in het algemeen voor den arbeider zeer wenschelijk is, hoop ik genoegzaam te hebben aangetoond; er worden echter ook bezwaren ingebracht tegen dit soort van eigendom.

Het bezwaar dat meestal het eerst wordt genoemd is het volgende:

eigendom aan een huis maakt, dat de arbeider niet zoo vrij is dan wanneer hij eenvoudig huurder is, om van de eene plaats naar de andere te trekken, ten einde dáár te werken, waar de loonen het hoogst zijn; eigendom werkt het mobiel zijn der lagere klassen tegen; ware het dus niet wenschelijker dat hij zijne spaarspenningen b. v. in effecten belegde, die hij steeds kan meênemen?

Dit bezwaar deel ik niet: het is waar dat de arbeider-eigenaar meer gebonden is aan de plaats; iedere wettelijke bepaling die de «Freizügigkeit» in den weg staat, worde opgeheven; maar ik geloof niet dat de arbeider zich in het algemeen gaarne verplaatst, hij hecht zich aan de plaats waar hij woont, hij heeft daar zijne kennissen gevonden. Bovendien, is dat trekken van de eene plaats naar de andere wel zoo wenschelijk? Men verkrijgt daardoor eene zwervende, nomadische, bevolking die nergens te huis is, en in de fabrieks-

plaatsen is de vlottende bevolking het moeilijkst te beschaven. Te Mühlhausen is aan die soort van bevolking weinig te doen, les sédentaires daarentegen sont bons zcide mij Dr. Pénot.

Zal het familieleven <sup>1)</sup> door dat zwerven niet verloren gaan en daardoor de prikkel verdwijnen én om veel te arbeiden én om te sparen?

Welken invloed kan de patroon uitoefenen op zijne arbeiders om hen op een goed zedelijk standpunt te brengen, wanneer hij zijn werkvolk niet kent?

De gewoonte komt meer en meer in gebruik, aan den arbeider die lang achteréén in dezelfde fabriek werkt, eene belooning te geven, hetzij ver-

---

<sup>1)</sup> Madame Royer bespreekt in het „Journal des économistes” (Maart 1869) ook de wenschelijkheid dat de arbeider zich gemakkelijk moet kunnen verplaatsen. Zij is daarom tegen het hebben van eigendom aan de woning, en ook tegen het hebben van eigen meubelen wegens de transportkosten; maar het is ook te lastig wanneer de arbeider zijn geheel gezin moet meenemen en daarom beweert de schrijfster dat echtscheiding in de ruimste mate moet worden toegepast, le divorce et le divorce sans aucune entrave . . . . ., est au contraire la condition nécessaire d'un état moral nouveau, le seul qui soit compatible avec les nécessités économiques des temps.

De arbeider die te Amsterdam hooger loon kan verdienen dan hier gaat daarheen, scheidt zich van zijne vrouw, neemt te Amsterdam eene andere, en omgekeerd.

De redactie van het Journal herinnert in eene noot er aan dat de schrijvers voor hunne stukken en de meeningen die daarin voorkomen, zelve verantwoordelijk zijn.

hooging van loon, hetzij zooals de groote fabrikanten in het buitenland door het toekennen van een pensioen; — die bepalingen kunnen niet toegepast worden wanneer de arbeider heen en weder trekt.

Een deel te geven aan de winst (industrial partnership) zal moeilijk te doen zijn wanneer de arbeider niet in dezelfde fabriek blijft werken.

De kinderen worden telkens van de school waarop zij waren, afgenomen, wat zeker niet bevorderlijk voor het onderwijs is.

Coöperatie zal ook niet kunnen bestaan, omdat de werklieden elkander moeten kennen, wil hunne vereeniging vruchten afwerpen en hoe zullen hunne wekelijkse bijdragen verkregen worden, wanneer de eene deelnemer hier, de andere daar is.

Verhuizen, het overbrengen van personen en meubelen, kost ook geld.

Voor een' enkelen werkman kan het goed zijn, wanneer hij op eene andere plaats werk zoekt, waar de loonen hooger zijn, maar voor de arbeiders in het algemeen en vooral voor de arbeiders met huisgezinnen, geloof ik, om bovenstaande redenen niet dat het heen en weder trekken bevorderlijk is voor hunne welvaart. Trouwens de hoogere loonen op eene plaats zullen wel spoedig dalen,

wanneer er door het daarheen trekken van arbeiders een groot aanbod van arbeiders is.

Men vergete ook niet dat het zich verplaatsen in de hoop om hooger loon te krijgen — aangenomen voor een oogenblik dat het bij den arbeidersstand in het algemeen werkelijk de welvaart bevordert — hoe langer hoe meer onnoodig wordt. Het systeem toch om zoo weinig mogelijk loon te geven wordt meer en meer door de werkgevers verlaten, de groote fabrikanten zijn er reeds meê begonnen: zij geven, kan men bijna zeggen, zoo hoog mogelijk loon, gedachtig aan de waarheid dat alles wat men aan den werkman, doet, ten slotte (indien het met verstand gedaan wordt) in het voordeel van den werkgever is; was dem Einem recht, ist dem Andern billig.

Het bovenstaande slaat voornamelijk op loon-arbeiders maar ook zij die voor zich zelve werken, de zoogenoemde „professionisten”, zullen zich ook niet dikwerf verplaatsen zelfs al zijn de loonen iets hooger op 'die andere plaats, immers zij moeten dan weder nieuwe klanten opzoeken.

Als een tweede bezwaar tegen het eigenaar worden van zijne woning door den arbeider wordt dan het volgende genoemd. Men meent namelijk dat hij als eigenaar niet meer onder contrôle staat, wat

het bewonen van zijn huis betreft. Is hij daarentegen huurder dan kan men hem bepalingen opleggen over het schoonhouden van de woning, over het niet onderverhuren van enkele kamers om op éénhooping in de woningen tegen te gaan etc.

Hiertegen kunnen echter deze overwegingen aangevoerd worden. De arbeider-eigenaar toch begrijpt te goed dat het zijn eigen belang is de woning goed te onderhouden; en hij die als eenvoudig arbeider door eigen toedoen eigenaar van zijn huis is geworden, dat is, die van proletarier tot kapitalist is opgeklommen, zal ook genoeg eergevoel hebben om de woning goed te bewonen. Dat eergevoel kan ook zoo noodig onderhouden worden door premiën uit te deelen aan hen, die hunne woningen het best in orde houden zooals te Mühlhausen <sup>1)</sup> onder anderen gebeurt. Men heeft daar tevens opgemerkt dat de eigenaar die, wat met toestemming van het bestuur kan plaats hebben, een paar kamers aan een' anderen arbeider verhuurt, om daardoor de storingen gemakkelijker te kunnen doen, dien huurder niet langer toelaat wanneer de koopsom is afbetaald <sup>2)</sup>.

<sup>1)</sup> Bij de beoordeeling, komen alleen in aanmerking de gezinnen, waarvan de kinderen van 7—12 jaar geregeld school te gaan. Pénot: les cités ouvrières pag. 80.

<sup>2)</sup> Pénot: idem pag. 14.

Een derde bezwaar is de omstandigheid dat het voorkomen kan dat een industrie-tak verplaatst wordt. Het kan zijn dat andere plaatsen goedkoper kunnen werken, omdat de transportmiddelen daar verbeterd zijn, of dat er b. v. steenkolenbeddingen zijn gevonden in de nabijheid. Het kan ook zijn dat een land dat vroeger de grondstoffen die het produceerde in een ander land voor de consumtie liet gereed maken, zelf die grondstoffen gaat verwerken.

De nieuwe wereld zal b. v. wel eens zelve hare goederen weven, de weverijen in Europa zullen dan minder arbeiders kunnen gebruiken; dan ware het wellicht wenschelijk dat de arbeider geen eigendom had aan onroerend, maar aan roerend goed vooral aan zilver of papier. Het verkoopen van zijn huis zal hem dan weinig opbrengen.

De waarde der effecten kan echter ook dalen, de arbeider kon b. v. een aandeel hebben in zulk eene fabriek die zou moeten ophouden; een bezwaar dat men kan stellen tegenover de daling der waarde van het huis, door verplaatsing der industrie.

Eigendomsverkrijging op die gronden af te keuren is dus m. i. niet wenschelijk, omdat die bezwaren, zooveel ik getracht heb aan te toonen, eensdeels niet bestaan, anderendeels niet opwegen tegen de



voordeelen van het hebben van eene eigen woning; er is echter een m. i. grooter bezwaar, en wel dit, hoe gaat het met de woning (die in eigendom is) wanneer de eigenaar sterft?

Waar óf de wet de vrijheid laat aan den erflater om aan wien hij wil zijne bezittingen, of althans zijn onroerend goed, te vermaken — óf waar bij gebrek van testament, de wet aan één persoon alle onroerende goederen toevoegt, zooals in Engeland — óf waar de gewoonte, wanneer de wet geene vrijheid van testeeren toelaat, meêbrengt dat één persoon het onroerend goed onverdeeld krijgt: — dáár vertoont zich de moeilijkheid niet en daar kan men m. i. eigendomsverkrijging als wenschelijk achten; — waar daarentegen de wet geene geheele vrijheid van testament toelaat, waar de wet aan een of meer personen op een zeker deel van het vermogen recht geeft (bij ons onder den vorm van legitime portie, in Frankrijk onder den vorm van partie indisponible) en waar de gewoonte meêbrengt dat bij geheele vrijheid van beschikking bij testament de nalatenschap toch verdeeld wordt: daar heeft het eigendom hebben aan eene woning voor de lagere klassen groote nadeelen.

Stel een werkman heeft een huis en meer dan één kind, dan zal wanneer hij sterft het huis ver-

kocht moeten worden, opdat ieder daartoe gerechtigd persoon zijn wettig deel krijgje.

Een groot gedeelte van de verkoopsom, m. a. w. de spaarpenningen van den arbeider gaan dan weg aan kosten van verkoop enz.; had hij in dat geval gereed geld of effecten gehad, de deeling ware zonder groote kosten of moeilijkheden afgevoerd. — Hoe gaat het met het huis zelf? Wellicht verkrijgt dan een of ander speculant de woning.

De woningen zullen dan allengs meer personen, of wat nog erger is, meer gezinnen bevatten, enkele woningen zullen als kroeg worden gebruikt; die arbeiderswoningen zijn dikwerf wat afgelegen gelegen, er komen wellicht cenige woningen in immoreele handen en weldra zal veel van hetgeen men zich voorstelde met het bouwen van arbeiderswoningen, nl. verbetering door de woning, van den gezondheidstoestand en van de zedelijkheid, in een woord verbetering van den toestand der lagere klassen, in het water vallen.

Waar nu ten gevolge van de bepalingen der wet of ten gevolge van gewoonten zulke toestanden te verwachten zijn, daar ontstaan m. i. bezwaren uit het hebben van eigendom, die het wenschelijker maken dat de arbeider eigendom aan roerend goed hebbe, aan effecten of iets dergelijks.

Het ware wellicht mogelijk dat bezwaar aan het hebben van eigendom verbonden, door middel van eene vereeniging uit den weg te ruimen; de vader b.v. maakt bij testament zijne woning aan een der kinderen en wordt lid eener vereeniging die aan ieder der gerechtigden tot eene legitime portie, de som die hem na den dood des erflaters toekomt, uitbetaald wanneer de vader alles vol gefourneerd heeft, of voorschiet onder hypotheccair verband der woning, als de vader nog niet alles heeft betaald.

Wanneer eene maatschappij de woning heeft gebouwd, zoude zij ook, zoo lang zij bestaat, de verplichting op zich kunnen nemen om de woning tegen taxatie over te nemen en weder op nieuw aan een der kinderen, daartoe b. v. door den vader bepaald, de woning in eigendom te geven; die koopsom weder te betalen in aflossingen.

Wordt een of ander dergelijke maatregel getroffen, dan blijft het huis in eigendom aan de familie; terwijl de andere kinderen dadelijk eenig geld om handen hebben en wellicht meer dan wanneer de vader niet met het denkbeeld van daardoor eene eigene woning te kunnen verkrijgen gespaard had.

Le Play in zijne „Réforme sociale en France” ontwikkelt hoe dat blijven van de woning in de familie, hoe het hebben eener familie-woning de

grondslag is voor de stamfamilie (famille souche) nl. die familie, die niet door den dood van het hoofd wordt opgelost, maar die ook na diens dood blijft bestaan en die, door dat er alzoo een verband bestaat tusschen de verschillende generatien, het welzijn van de leden der familie, in verschillende opzichten, krachtig bevordert.

Om de woning in het bezit te laten van de familie en daardoor de bezwaren van het hebben van eigendom, in geval van overlijden, weg te nemen, rijst hier de vraag of het ook wenschelijk zoude zijn de legitime portie af te schaffen en algeheele vrijheid van testeeren, aan te nemen. Le Play beantwoordt die vraag bevestigend, opdat, behalve ook om andere redenen, de woning in de familie blijve.

Daar deze vraag wel de woning raakt, maar toch een geheel onderwerp behandelt, zal ik daarop niet verder doorgaan <sup>1)</sup>. —

---

<sup>1)</sup> Het mag wel bevreemden dat door de schrijvers over arbeiderswoningen, welke bijna allen den eigendom der woning als het hoogste voor de arbeidende klasse beschouwen, dit punt zoo weinig, ja bijna niet is besproken; alleen le Play wijst er op (deel I pag. 334) dat de nadeelen van het systeem der legitime portie, nl. de verdeeling van het erfgoed zich ook te Mühlhausen doen gevoelen.

Sax, die anders de verschillende onderwerpen der „Wohnungsfrage“ behandelt en vele schrijvers citeert bij ieder onderwerp, behandelt de

Daar waar het systeem van eigendomsverkrijging wordt aangenomen, daar moet ook m. i. volgens het cottage-systeem <sup>1)</sup> worden gebouwd, al is het dan ook dat de cottages gemeenschappelijke muren hebben (double treble, quadruple cottage).

Er is geloof ik slechts één geval waar men op het caserne-systeem eigendomsverkrijging heeft toegepast, ik bedoel de Berliner gemeinnützige Baugesellschaft <sup>2)</sup>.

Over haar ontstaan wil ik hier niet spreken. Hare werkkring is de volgende: de maatschappij bouwt huizen met 6 tot 12 woningen (§ 13 der statuten) met het doel om gezonde woningen voor de lagere klassen te bouwen, en die woningen zoo goedkoop mogelijk te verhuren (§ 1).

De huurprijs is zoodanig ingericht dat het kapitaal van aankoop van grond en dat van bebouwing (voor iedere huiscaserne afzonderlijk) na aftrek der „Verwaltungskosten” 6% afwerpt (§ 5).

De rente der aandeelen bedraagt 4% terwijl de

---

kwestie van eigendoms-overdracht in het geheel niet en citeert geen een schrijver bij de geheele vraag of eigendom wenschelijk is of niet.

<sup>1)</sup> Iets anders is het als de caserne gebouwd is op actiën en die actiën in handen der arbeiders zijn, waarover ik hieronder zal spreken.

<sup>2)</sup> Cf. het uitvoerige werk over deze bouw-mij dat de statuten enz. bevat en ook de teekeningen der verschillende huizen, van C. W. Hoffmann: „die Berliner gemeinn. Baugesellschaft.”

overige 2% voor amortisatie dienen (§ 1, 9, 10 en 15).

Nu is het eigenaardige van de inrichting dezer vereeniging dat de huurders van een huis gezamenlijk eigenaars kunnen worden (§ 1). Zoodra er een huis geheel verhuurd is, dan vormen de huurders een „Mieths-Genossenschaft” (§ 7). Zijn echter enkele woningen van dat huis niet verhuurd, dan wordt het reservefonds als huurder voor die leegstaande woningen aangezien en treedt in alle rechten, die anders een gewoon huurder zoude hebben (§ 7).

Heeft zulk eene „Mieths-Genossenschaft” 30 jaar bestaan, dan is (wanneer de betalingen der huur geregeld geschiedt zijn) het huis en de grond vrij van schuld (§ 11) en gaan dan over, (huis en grondstuk) in het eigendom van de leden van de „Mieths-Genossenschaft” of hunne rechthebbenden (§ 25).

En in de statuten en in de huishoudelijke bepalingen (Instructionen) komen nu verder bepalingen voor, hoe de verhouding is der „Mieths-Genossenschaft” met de geheele maatschappij, hoe de verhouding is van de „Mieths-Genossen” onderling enz.

Twee bepalingen, den overgang van het aandeel aan ieder huis betreffende, wil ik hier nog vermelden. De „Mieths-Genosse” kan zijn aandeel alleen

aan de m<sup>d</sup> overdragen of met hare toestemming aan een derde <sup>1)</sup>. —

Sterft <sup>2)</sup> een lid der huurvereeniging, dan kunnen alléén zijne ab intestato erfgenamen optreden, en niet die, welke hij in zijn testament heeft benoemd (§ 47); die ab intestato erfgenamen moeten één uit hun midden kiezen, die het huur-contract kan voortzetten, maar die opvolger moet, zal hij als „Mieths-Genosse” aangenomen worden, eerst overeenkomen met zijne mede erfgenamen, „er muss sich abfinden,” over hun deel aan de nalatenschap van den gestorvene, en dan moet nog die opvolger de eigenschappen (goed gedrag enz.) bezitten, die de maatschappij voor iederen huurder stelt.

Bezit de erfgenaam die eigenschappen niet of wordt er geen opvolger door de erfgenamen benoemd of kan hij geen overeenkomst treffen over de uitkeering, dan ontvangen de rechthebbenden eene afkoopsom, eene „Abfindungs-Summe” onder zekere bepalingen.

Een huis nu in eigendom te hebben voor een  $\frac{1}{6}$  tot een  $\frac{1}{12}$  gedeelte, terwijl het eigendom eerst verkregen wordt na 30 jaar, (te Mühlhausen is

<sup>1)</sup> Instructionen: C) Mieths-Vertrag § 11 alinea 10.

<sup>2)</sup> Idem § 11 alinea 9.

de arbeider dadelijk eigenaar) kan weinig aantrekkelijks hebben.

Wanneer het huis eens in eigendom is overgegaan, dan worden geene bepalingen, noch over verkoop, noch over de erflating gemaakt. Zullen de andere eigenaars dan die persoon toelaten, als die hun niet bevalt of scheiding van den boedel vragen?

Zulk een massaal eigendom zal zeker tot vele verwarde toestanden aanleiding geven, en daarom is m. i. verkrijging van eigendom van de woning niet goed vereenigbaar met het caserne-systeem.

Er bestaan wel „Mieths-Genossenschaften” en wel 10 bestonden er op 1 October 1851 <sup>1)</sup>); na dien tijd zijn er geene meer bijgekomen; daar eerst sedert 1850 de maatschappij in werking is, kan men nog geene resultaten zien van het eigenlijke in eigendom hebben, omdat nu nog alles in huur is en door reglementen wordt geregeld.

In allen gevalle de m<sup>v</sup> heeft goede woningen gebouwd en zij is ook tevens als spaarbank werkzaam. De m<sub>g</sub> neemt nl. aandeelen over van de huurders, die uit een „Mieths-Genossenschaft” willen treden; er wordt dan eene „Abfindungs-Summe” betaald, maar de huurder moet minstens 5 jaar in een huis

---

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 2 Heft 2 pag. 224.



van de m<sup>u</sup> hebben gewoond. Van dat tijdstip af wordt, hoe langer hij er in woont, de „Abfindungs-som, in evenredigheid, grooter (§ 35).

Volgens een in de statuten ingevoegde tabel (§ 35) krijgt b.v. de huurder die gedurende

5 jaar	40 thaler	per jaar	heeft betaald,	eene Abfindungs-som	van 40 th.
10	„	„	„	„	87 „
20	„	„	„	„	239 „
30	„	„	„	„	500 „

Die som wordt door het reserve fonds betaald, zoolang haar kas dat toelaat. —

Te Stettin <sup>1)</sup> heeft de daar opgerichte gemeinnützige Baugesellschaft ook eigendomsverkrijging bij het caserne-systeem in navolging van Berlijn, in toepassing willen brengen. Bij eene herziening der statuten heeft men dat plan laten varen, omdat de arbeiders weinig op hadden met een dergelijk te verkrijgen eigendom.

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 3 Heft 3 p. 294.

## HOOFDSTUK VII.

**Financieele combinatiën of plannen waardoor arbeiderswoningen tot stand kunnen komen.**

---

De woningen kunnen op verschillende wijzen tot stand komen die tot twee hoofdgroepen kunnen gebracht worden. — Zij worden opgericht óf

- 1° door enkele personen
- 2° óf door maatschappijen.

Ieder dier twee categoriën splitst zich weder naar het doel dat door het bouwen dier woningen werd beoogd.

Is het het doel om geld te verdienen, dus om handel te drijven,

of is het doel alléén om de lagere klassen te helpen, dus een liefdadigheidsdoel.

Tusschen die twee hoofdonderscheidingen wat het doel betreft liggen dan weder verschillende groepeeringsen in, al naar mate het bouwen van woningen niet uitsluitend uit een dier beide oogpunten gedreven wordt, al naar mate dat het doel of meer

tot het zuivere handel drijven of meer tot het zuivere liefdadigheid uitoefenen nadert.

Daar waar het doel tot het handel drijven nadert wordt alles wat de woning betreft, niet alleen het bouwen maar ook de kosten van beheer, in den huurprijs berekend. Er wordt geene rente vooruit bepaald, zij stijgt en daalt naar den stand der zaken, of als men rente bepaalt, is zij niet lager dan de gebruikelijke rente (5% b. v.) — maar aan den anderen kant: men tracht goede woningen te geven, men overvult de woning niet — de huurprijs stijgt niet met meerdere vraag, maar richt zich én naar de onkosten én naar het loon van den arbeidende stand.

Daar waar bij de inrichting meer het beginsel van liefdadigheid bovendrijft, wordt b.v. eene of andere werkzaamheid voor niets gedaan, de rente wordt vóóruit bepaald en wel lager dan de gebruikelijke.

Onder deze laatste soort kan men b.v. rangschikken de gemeinnützige Baugesellschaften in Duitschland, zoo als te Berlijn, te Frankfort a/m enz.

Ook kan men min of meer onder liefdadigheid brengen, het bouwen van woningen met behulp van subsidie van den Staat, wanneer namelijk dat subsidie óf niet teruggegeven behoeft te worden óf wanneer het renteloos is.

In Frankrijk heeft de keizer bij decreet van 22 Januari 1852 eene som van 10 millioen francs beschikbaar gesteld voor het verbeteren van arbeiderswoningen. Mühlhausen kreeg 300,000 frs. Ook de cité Napoléon, in de rue Rochechouart te Parijs, nu cité Rochechouart <sup>1)</sup> genoemd, ontving 200,000 frs.

In België <sup>2)</sup> heeft in 1849, de regeering, zoo als Sax vermeldt, aan eenen aannemer Gommard genaamd een renteloos voorschot op 10 jaar gegeven, voor het bouwen eener cité ouvrière te Ixelles bij Brussel. In lateren tijd, zegt hij, heeft de Belgische regeering eene bouwvereniging te Luik gesubsidieerd en hebben ook in enkele fabrieksteden als Gent, Mons, Huy de stedelijke regeeringen geldelijke hulp verleend. Sax vermeldt niet of die voorschotten renteloos waren en of zij teruggegeven moesten worden.

Wat betreft hulp van den staat bij de „Wohnungsreform” zoo wil ik de bepalingen, die hieromtrent in Engeland bestaan, vermelden; de hulp echter die in Engeland geboden wordt, kan niet onder het begrip van liefdadigheid begrepen worden.

<sup>1)</sup> Huber Reisebriefe I pag. 130.

<sup>2)</sup> Sax pag. 204.

Reeds in 1851, (24 Juli) kwam de „Labouring Classes Lodging Houses Act” tot stand. De wet gaf aan ieder kerspel met minstens 10,000 inw. of aan eene vereeniging van kerspelen met minstens hetzelfde getal inw., de bevoegdheid om voor bouwuitvoeringen voor algemeen nut, b. v. voor draïneering, voor waschhuizen en ook voor „lodging houses” (hôtels garnis) gelden te leenen uit de staatskas onder zekere voorwaarden. Van die hulp schijnt echter, althans voor het oprichten van „lodging houses,” door de kerspelen weinig gebruik gemaakt te zijn.

Eene tweede wet over dit onderwerp is de „Labouring Classes Dwelling Houses Act,”<sup>1)</sup> onder den minister Gladstone, in 1866 tot stand gekomen; zij wordt genoemd „an Act to enable the Public Works Loan Commissioners to make Advances towards the Erection of Dwellings for the Labouring Classes.”

Deze wet hangt zamen met die van 1851, maar is veel uitgebreider.

Onder „dwelling” worden niet alleen de „lodging houses” verstaan, maar in het algemeen arbeiderswoningen.

De staat geeft verder voorschotten niet alleen

---

<sup>1)</sup> Collection of the Public General Statutes van 1866. pag. 209. hier overgenomen uit den Arb. fr. Jahrg. 6 pag. 389.

aan gemeenten, maar ook aan spoorweg- dok- en haven-maatschappijen, aan iedere society of association, welke werklieden in dienst heeft — en aan privaat-personen die een grondstuk onbeperkt of althans minstens nog gedurende 50 jaar in eigendom hebben, voor het volgende doel:

om land of huizen aan te koopen, of om huizen te bouwen of te verbouwen, zoodat zij voor woningen voor de arbeidende klassen kunnen dienen, en om alles wat bij dergelijke bouwverrichtingen behoort, uit te voeren.

De som wordt geleend op hypotheek; de regeering bepaalt of de huizen en gronden, waarvoor het geld gevraagd wordt, genoegzame zekerheid bieden, dan of nog andere hypothecaire verzekeringen moeten geleverd worden.

De te leenen som mag niet meer bedragen dan de helft der waarde, waarop hypotheek is gevestigd. Alle kapitalen moeten binnen 40 jaar teruggegeven worden, zij doen eene rente van minstens  $4\%$  's jaars.

De regeering kan voorwaarden stellen, wat het bouwen der huizen enz. betreft. —

Sax <sup>1)</sup> geeft o. a. de volgende sommen op die reeds verleend zijn, als:

<sup>1)</sup> Pag. 204.

18,000 pd. sterl. aan de Metropolitan Association.  
22,000 id. aan de Improved Industrial Dwellings Cr.

De vraag of het wenschelijk is of niet dat de staat ondernemingen, het zij die opgericht worden met een nijverheids — hetzij met een liefdadigheidsdoel, ondersteune, kan ik hier niet behandelen. Het komt mij echter voor, dat de staat wel geld kan leenen, wanneer het doel, waarvoor het gevraagd wordt, zooals bij de „Wohnungs-reform,” dringend noodzakelijk is en wanneer het blijkt dat de kapitalen op andere wijze niet verschaft worden.

Bij het beoordeelen of het ondersteunen van bouwondernemingen voor arbeiderswoningen wenschelijk is vergete men ook niet dat de staat daardoor niet alleen betere inwoners verkrijgt; maar ook dat er meer personen alsdan zijn die belasting kunnen betalen. — In allen gevalle zal de staat én haar kapitaal terug moeten krijgen én de rente moeten ontvangen.

Wordt het voorbeeld van Frankrijk gevolgd, dan geeft de Staat een soort almoes aan hen die de woning huren, het is zeker wenschelijk voor het moreel van den arbeider, dat alles zooveel mogelijk vermeden wordt, wat daaraan kan doen denken.

Daarom is, om tot het verschil van doeleinden bij het bouwen van arbeiders-woningen terug te

keeren, m. i. het bouwen van arbeiders-woningen met dat karakter het wenschelijkst, hetwelk het meest tot het doel om handel te drijven nadert. <sup>1)</sup>

Het eergevoel van de lagere klasse moet ontwikkeld worden en dat wordt niet ontwikkeld als men haar enkele zaken voor niets geeft; „niets voor niets” zij ook m. i. in den regel bij den arbeider toegepast.

Men late hem in de huur of koopprijs alle uitgaven, de woning betreffende, terug betalen, en tevens de gebruikelijke interest vergoeden; men kan hem dan, wat men naar zijn gevoelen te véél verdient aan de woningsindustrie in den vorm van hooger loon b.v. teruggeven; dan verdwijnt voor den arbeider het denkbeeld van een aalmoes te ontvangen; daarentegen verkrijgt hij het begrip: wat ik heb, heb ik door mijn werken verkregen, een denkbeeld dat hem zeker tot het verkrijgen van meer welvaart krachtiger zal aansporen, dan wanneer hij weet, dat als hij niet voor zich zelve zorgt, hij toch geholpen wordt.

Het onderscheid met de zoogenaamde huisjesmelkers moet m. i. alléén dit zijn, dat men geene wo-

---

<sup>1)</sup> Cf. hierover Huber Zeitschrift Central-Verein. Band 3 Heft 2 pag 187 sq en Sax pag. 125 sq.



ningen bouwt zonder op het gehalte van het gebouw te letten, maar dat men het bouwen van goede woningen op den voorgrond stelt; dat men dus niet om hooger en interest te verkrijgen méér dan een gezin of één gezin in één vertrek laat wonen, maar dat men aan een gezin meerdere vertrekken (minstens 2) verschafft: — dat men in één woord in het oog houdt den grooten invloed die eene goede woning op hare bewoners uitoefent, iets wat door de huisjesmelkers vergeten wordt: en voorts dat men niet met iedere vermeerdering van vraag naar woningen, den huurprijs opslaat.

Wanneer het bouwen van arbeiders-woningen door eene m<sup>ij</sup> gedreven wordt en wanneer hare inrichting meer het doel om handel te drijven naderd, zoo zal zij met meer kapitaal en dus meer in het groot kunnen werken, de algemeene onkosten zullen verminderen, de huur of koopprijs der woningen zal lager kunnen zijn, wat dus ten slotte in het voordeel der lagere klassen zelve zal zijn. Er zal toch aan zulk eene m<sup>ij</sup> meer kapitaal toevloeiën omdat het daarin steken van kapitaal dan als eene geldbelegging wordt beschouwd. In het andere geval ontvangt zij alleen het geld van hen, die omdat het geene geldbelegging is, uit lief-

dadigheid willen en kunnen handelen en dus zeer waarschijnlijk eene minder groote som.

De ondervinding leert tevens dat de lagere klassen goede woningen kunnen krijgen, al wordt het bouwen „geschäftlich” gedreven. <sup>1)</sup> —

Arbeiders-woningen nu kunnen gebouwd worden door:

1° *privaatpersonen* (in tegenoverstelling met maatschappijen).

Hier onder vallen a) de gewone speculanten, huisjesmelkers, b) enkele personen, die of tegen interest of geheel uit liefdadigheid arbeiderswoningen verhuren of verkoopen, maar die geene werkgevers zijn, c) de werkgevers die voor hun werkvolk woningen bouwen.

De eerste soort kan ik met stilzwijgen voorbijgaan.

Woningen die onder de tweede soort vallen komen niet veel voor.

Te Parijs heeft men de woningen van den graaf de Madre <sup>2)</sup> gelegen bij den Boulevard du Temple;

<sup>1)</sup> De „Société Verviétoise pour la construction de maisons d'ouvriers” levert daarvan wat de maatschappijen betreft, een voorbeeld en o. a. het familistère van Godin-Lemaire te Guise wat de *privaatpersonen* betreft.

<sup>2)</sup> Horn Journal des Débats 10 October en 23 November 1863; ook Arb. fr. Jahrg. 1 pg. 420.

zij zijn volgens caserne-systeem gebouwd, echter op kleinen voet, over dag schijnt iedere woning zijn eigen ingang te hebben, 's nachts mag men alléén de hoofdingang gebruiken.

Woonruimten van 2 vertrekken doen 210 á 240 frs. huur per jaar.

De huizen bevatten in 1863 eene bevolking van ongeveer 4000 personen, de rente van het kapitaal bedraagt  $6\frac{1}{2}\%$ .

Nabij Parijs te Clichy-la-Garenne heeft men de cité Jouffroy-Renault <sup>1)</sup> gesticht door mevrouw Jouffroy-Renault, en gebouwd volgens cottage-systeem; de woningen zijn 40 in getal van verschillende grootte, allen zijn in eigendom overgegaan, en wel door middel van aflossingen gedurende 15 jaar. Het doel is geweest liefdadigheid uit te oefenen; de koopprijs wordt berekent naar  $5\frac{1}{2}\%$  van de onkosten van iedere woning: maar de onkosten van verlichting, van water-aanvoer, kosten van onderhoud der woning totdat zij in eigendom is overgegaan, worden uit die  $5\frac{1}{2}\%$  bestreden zoodat er slechts ongeveer  $3\frac{1}{2}\%$  zuivere winst overblijft. —

In Engeland heeft men de woningen van miss

---

<sup>1)</sup> Chevalier: rapports jury international Tome XIII pag. 910.

Coutts <sup>1)</sup> te Londen, op de Columbia-square 183 familien wonen in 390 kamers, volgens caserne-systeem.

Die woningen hebben 45,000 pd. sterl. gekost. <sup>2)</sup>.

De bekende Peabody <sup>3)</sup> heeft in het geheel 500,000 pd. sterl. voor den bouw van goedkoope woningen gegeven.

Het doel dezer beide personen is liefdadigheid uit te oefenen.

Op geheel anderen grondslag zijn de woningen gebouwd door den heer W. E. Hilliard, barrister at law of Gray's Inn.

Roberts <sup>4)</sup> vermeldt dat Hilliard een stuk grond als erfenis ontving in eene der slechtste buurten van Londen nl. te Shadwell nabij de Blackwall Railway. Hij bouwde op dien grond, waarop eenige zeer slechte woningen stonden bewoond door de laagste klasse van personen, woningen volgens Prins-Albert model (4 familiën in een huis, met het open staircase principle); iedere dergelijke woning koste hem 487 £; er zijn nu in 't geheel woningen voor 112 familiën gebouwd. Na aftrek van alle onkosten, ook

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg 6 pag. 387.

<sup>2)</sup> Sax pag. 189.

<sup>3)</sup> Arb. fr. Jahrg. 7. Heft 4 pag. 380.

<sup>4)</sup> The dwellings of the Lab. classes, pag. 68.

van eene uitbetaling van grondrente, is zijn winst 6, en bijna 7% per jaar. —

Te Amsterdam heeft de heer Josua van Eik, president der „Vereeniging ten behoeve der arbeiders-klasse” 20 woningen gebouwd (en eene school) bij de Willemsstraat (vroeger Goudsbloemsgracht). Kort na de oprichting heeft hij daarvan eene stichting „Constantia woningen” gemaakt.

De woningen worden voor niet verstrekt aan gekozene personen; eene der voorwaarden is dat zij minstens 12 jaar achtereen bij denzelfden patroon zijn werkzaam geweest. <sup>1)</sup> —

Te Utrecht heeft men o. a. eene dergelijke inrichting in de Stevens-fundatie gelegen nabij den weg naar de Bildt. —

c) onder deze letter vermeldde ik de werkgevers.

Deze groep van personen is wat betreft het bouwen van arbeiders-woningen zeker wel de belangrijkste nl. wanneer de fabrikant, op het platte land zijn fabriek heeft gebouwd en dus op zich zelve staat; is hij in of nabij eene stad werkzaam, dan is het zeker te verkiezen dat er eene vereeniging

---

<sup>1)</sup> Staatkundig en staathuishoudkundig jaarboekje 1865 pag. 403.

worde opgericht, zooals in de meeste fabriekssteden van den Elzas het geval is.

Maar hetzij de fabriek afgezonderd staat, of in de nabijheid van anderen, voor den werkgever is het bouwen van zulke woningen eene voordeelige zaak.

Ten eerste werpt het bouwen van woningen percenten af en wel vrij hooge, wanneer men niet bepaald uit liefdadigheid bouwt, maar voor den werkgever is er nog een ander belang dan de onmiddellijke verkregen percenten, hij verkrijgt daardoor betere arbeiders, en daardoor produceert hij meer en beter.

De werkgever tracht zijne machines zoo goed mogelijk te bewaren, om er zooveel mogelijk voordeel van te trekken; welnu hij make dan ook dat de krachten die nevens de machines werkzaam zijn, goed-bewaard blijven, dat hij moreel en fysiek krachtige arbeiders verkrijge. Dat de woning daartoe de grondslag is, heb ik getracht in de vorige hoofdstukken aan te toonen.

In den regel komt alles wat de werkgever voor zijn' arbeiders doet, ten slotte ten voordeele van den werkgever zelve.

Belangrijke mededeelingen over de verhouding van patroon en arbeider in de groote industrie levert het reeds aangehaalde rapport van Alfred le Roux,

over de nouvel ordre de récompenses op de Parijsche tentoonstelling van 1867.

Die mededeelingen bewijzen dat de patroon de gevolgen ondervindt van wat hij in het belang van zijne arbeiders doet — Om enkele voorbeelden te geven, noem ik: «de forges de Niederbronn (Bas-Rhin)», (pag. 53) van de heeren Dietrich, met eene bevolking van 1,074 vaste arbeiders.

In 1848 had ook deze fabriek moeilijkheden te doorstaan. Toen de werklieden en beambten dat vernamen, verklaarden zij uit eigen beweging, dat zij voor het oogenblik afstand deden van hun loon; zij onderhielden zich gedurende eenigen tijd door landbouw te verrichten, maar niet zonder groote ontberingen te ondergaan. Later werd het loon dat zij in handen van de patroons hadden gelaten, ten volle uitbetaald met de interest.

In de fabriek van den heer Quistorp, bij Stettin (portland-cement) (pag. 77) boden de werklieden gedurende de crisis van 1858 aan hunnen chef hunne spaarpenningen aan, in 1866 namen zij zonder tegenstribbeling eene reductie van loon aan van 33 ten honderd; de fabriek bleef doorwerken terwijl de meeste etablissementen in de nabijheid het werk moesten staken.

De heer Quistorp is door deze feiten tot de over-

tuiging gekomen schrijft le Roux, dat al moge hetgeen hij voor zijne werklieden heeft gedaan, hem groote geldelijke opofferingen hebben gekost, „c'est aussi l'un des placements qui lui ont rapporté les meilleurs intérêts.”

De baron von Diergardt (fabriek van zijde en fluweel te Vierzen) (pag. 29) ontving in 1848 ovaties van zijne werklieden.

De Compagnie des glaces de Saint-Gobain (Aisne et Meurthe in Frankrijk) (pag. 122) heeft nooit eene grève gehad onder haar werkvolk, noch ooit eenigen opstand, zelfs niet in 1789 en in 1848.

Huber verhaalt ook in zijne Reisebriefe <sup>1)</sup> een interessant gevolg van eene goede behandeling; het betreft de kaarsenfabriek van Price en Cie. te Londen (Price's patent candle factory.)

In de algemeene vergadering van aandeelhouders van 2 December 1852 werd op voorstel van de «managing directors» o. a. bepaald, de Zaterdag avond geheel vrij te geven en die dan te besteden aan spelen, wandelingen enz.; (de arbeiders hadden zelfs een cricket-club gevormd verhaalt Huber en speelden op een stuk land door de compagnie aangekocht). Zijn er echter werklieden die door

---

<sup>1)</sup> Deel 2 pag. 97.



de bezwaren aan de kaarsen-fabrikatie verbonden, moesten doorwerken, zoo kunnen die arbeiders 14 dagen in den zomer, vacantie krijgen en zoo noode zeebaden gebruiken; het zelfde loon werd nu betaald voor 3006 jaarlijksche arbeids-uren, als vroeger voor 3110; de productie daalde echter niet. De werkmeester (foreman) der fakriek zeide Huber dat de werklieden nu werkten als of het hun eigen zaak was.

Om op het bouwen van arbeiders woningen terug te komen, meer en meer vestigen de fabrikanten daarop het oog. In het genoemde Rapport van Alfred le Roux, wordt van de 12 bekroonde en van de 24 eervol vermelde werkgevers, van 20 bepaald gezegd, dat zij behalve andere inrichtingen ook woningen voor hunne werklieden hebben gebouwd; ik moet er echter bijvoegen door de meesten slechts voor een gedeelte hunner arbeiders.

Wat het verschaffen van woningen door de werkgevers betreft, zij volgen twee systemen, nl. zij bouwen of zelven of stellen door voorschotten de werklieden in de gelegenheid zelf een huis te bouwen en in dat geval is de arbeider eigenaar van zijne woning.

Dat systeem volgt b.v. de fabrikant Staub te

Kuchen in Wurtemberg, <sup>1)</sup> voor die werklieden die reeds eenige spaarpenningen hebben. Het terug betalen der voorschotten wordt met ieder afzonderlijk geregeld.

In de fabriek van de heeren gebr. Stumm <sup>2)</sup> te Saarbrücken heeft ieder arbeider die 500 gld. gespaard heeft, het recht om van de fabrikanten f 1000 op hypotheek van zijn te bouwen huis te leenen tegen 4<sup>o</sup>/<sub>o</sub>; de voorgeschoten som wordt van het loon afgehouden.

Te Morsvillars, Grandvillars en Méziré, waar de fabrieken gelegen zijn van de heeren Villard, Migeon en C<sup>ie</sup>, ontvangt ieder werkman, die eigenaar is van een stuk land vrij van hypotheek, van de fabrikanten een voorschot om te bouwen zooals hij wil. Hij betaalt 3<sup>o</sup>/<sub>o</sub> interest en kan in 10 jaar de som aflossen door maandelijksche korting op het loon. In de eerste 2 jaar hebben 7 arbeiders van dit middel om eigendom te verkrijgen gebruik gemaakt. <sup>3)</sup>

Van de fabrikanten die zelve bouwen, zijn er ook die eigendom aan de woning geven. In dat geval wordt meestal eigendom verkregen door aflossing.

<sup>1)</sup> Cf. zijne Beschreibung pag. 6.

<sup>2)</sup> Rapport jury spécial pag. 81.

<sup>3)</sup> Pénot: Institutions privées pag. 44.

Wat het eigendomsrecht betreft, dat recht zal bij alleenstaande fabrieken, wanneer men ook dáár het systeem van eigendomsverkrijging toepast, zeker minder vrij kunnen zijn dan daar, waar eene verzameling van fabrieken is, omdat de fabrikant een bepaald aantal woningen beschikbaar moet hebben voor zijn werkvolk.

De fabrikant Staub <sup>1)</sup> b.v. maakt de bepaling dat de eigenaar zijne woning niet anders dan aan een zijner arbeiders mag verkoopen.

De woning zal ook bij eigendomsverkrijging buiten het eigentlijke gebied van de fabriek moeten liggen, opdat niet de fabrikant bij mogelijke uitbreiding der fabriek door het eigendom van anderen daarin verhinderd worde. —

Voor zooverre in het rapport van Alfred le Roux en in andere mededeelingen melding gemaakt wordt van het geldelijke, blijkt het dat de werkgevers over het algemeen eenen geringen huurprijs vragen.

De Société des houillères te Anzin <sup>2)</sup> heeft 1696 woningen (cottage-systeem); iedere woning brengt  $2\frac{1}{2}$  % netto winst op. Iedere woning bestaat daar uit 4 kamers.

<sup>1)</sup> Pag. 5 van zijne „Beschreibung“ etc.

<sup>2)</sup> Chevalier. Rapport du jury international Tome XIII pag. 944.

De Société des forges de Chantillon et Com-  
mentry <sup>1)</sup> (in het zuiden van Frankrijk,) heeft 924  
woningen (systeem niet vermeld); 387 worden voor  
niets, 537 worden voor geringen prijs verstrekt.

Philippe Haas en Zoon <sup>2)</sup> (weyerij van tapijten-  
en meubelbekleedingen) v. Wertheim <sup>3)</sup> (fabriek  
van brandkasten) de eerste nabij Weenen de  
tweede te Weenen zelf, verschaffen voor niets huis-  
vesting aan hunne werklieden.

De bekende drukkerij van Paul Dupont & Cie <sup>4)</sup>  
verschafft woningen tegen geringen prijs.

Ware het niet wenschelijker dat, wanneer de  
werkgever zelf woningen verschafft, hij ook vergoe-  
ding vroeg voor hetgeen hij levert, om het eer-  
gevoel van den arbeider te ontwikkelen?

De werkgever vooral vindt genoegzaam gelegen-  
heid om, zoo hij wil, die hoogere huur onder be-

---

<sup>1)</sup> Rapport jury spécial pag. 108. Deze mü heeft in hare gezamen-  
lijke fabrieksplaatsen 9000 arbeiders aan het werk. De geheele bevolking  
(arbeiders, employés enz) is 22 à 23,000 zielen. Er wordt onderwijs  
gegeven door de mü aan 2,625 kinderen in 19 scholen door 44 onder-  
wijzers; de kosten bedragen jaarlijks 35,220 frs.; voor de medische  
hulp geeft zij bij de 40,000 frs. uit; en eene bijna even groote som  
voor buitengewone hulp in verschillende gevallen.

<sup>2)</sup> Rapport jury spécial pag. 93.

<sup>3)</sup> " pag. 95.

<sup>4)</sup> " pag. 165.

dekten vorm, die niet het eergevoel kwetst, terug te geven b.v. onder den vorm van premiën of van hooger loon.

De heer Godin-Lemaire trekt van zijn familiestère 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub>; is het gebouw geheel gereed, zoodat het 700 gezinnen bevat, dan zal hij 7<sup>o</sup>/<sub>o</sub> kunnen trekken. <sup>1)</sup>

Hij wil niet, zegt Huber, dat bij zijne arbeiders de moraliseerende invloed van het gevoel van onafhankelijkheid verzwakt worde door de meening, dat hij hun een geldelijk offer brengt in den vorm van huisvesting.

Men kan echter dat geven eener woning voor niet of voor geringen prijs als een soort van loon in natura beschouwen, en daardoor kan men zich m. i. eerder vereenigen met die handeling door een' werkgever gedaan, dan wanneer de woning op die wijze door een' niet werkgever, hetzij m<sup>o</sup> hetzij privaat-persoon, wordt verschaft. —

Het bovengezegde slaat op wat gewoonlijk onder den naam van werkgever wordt verstaan; nl. fabrikanten, patroons enz.; maar de staat of gemeente treedt ook als werkgever op en is het dan ook niet de zaak van die lichamen om dat te

<sup>1)</sup> Latente association pag. 26.

doen, wat een gewoon werkgever voor zijne arbeiders doet, en om dus b.v. woningen te bouwen voor zijne politie-beambten en brieven-bestellers, wanneer die woningen niet of niet goed voorhanden zijn? Ik geloof niet dat de staat bij ons ergens, ook niet op het platte land, waar de huisvesting dikwerf zooveel te wenschen overlaat, voor de rijks-veldwachters voor huisvesting zorgt.

Roberts <sup>1)</sup> vermeldt dat voor de ongehuwde politie-beambten door het Engelsche Gouvernement (volgens caserne-systeem, barracks) woningen zijn gebouwd.

De staat heeft even als de gewone werkgever er belang bij, dat hij goede arbeiders heeft, en hij kan even als de fabrikant, procenten voor zijn geld trekken.

Wanneer de staat de woningen die hij bouwt eenige gelijkheid <sup>2)</sup> (uniformiteit) geeft, zoo kan hij in massa (b.v., door de zoogenaamde huizen-fabrieken <sup>3)</sup> de verschillende bouwmaterialen gereed

<sup>1)</sup> Dwellings of the lab. classes. pag. 51.

<sup>2)</sup> Eenige gelijkheid zoude tevens wenschelijk zijn, omdat bij verplaatsing van ambtenaren de meubelen enz. dan in alle woningen van den staat passen.

<sup>3)</sup> In dergelijke fabrieken wordt het houtwerk in massa door stoom gezaagd enz.; (Chevalier rapports de jury internat. tome X pag. 118; de

laten maken en daar hij toch op verschillende plaatsen zijne bouwkundige ambtenaren heeft, zoo kunnen de algemeene onkosten zeer laag zijn.

Voor particulieren zouden zeker de woningen als modellen veel dienst kunnen doen, de staat zoude toch alles aan die woningen moeten aanbrengen, wat de wetenschap op bouwkundig en hygienisch gebied (ventilatie en privaten b.v.) leert.

Als tweede hoofdgroep waardoor woningen tot stand kunnen komen, noemde ik: maatschappijen.

Voor eene verbetering in de huisvesting in het

---

fabriek van den heer Waaser in Frankrijk wordt dan daar vermeld; die fabriek werkt met eene stoommachine van 50 paardenkrachten en 200 man.) Geheele houten huizen (châlets) worden op deze wijze gemaakt; Huber vermeldt dat er een 50tal van zulke woningen te Parijs geplaatst zijn bij de Avenue Prudaine, door de fabriek Abegg et Koller, rue de Flandres, 55, (Constructions de maisons mobiles) gemaakt. Eene der nieuwste constructiën van zulke maisons mobiles, (waarvan ik hier melding wil maken, ofschoon zij voor vaste arbeiders-woningen minder geschikt schijnen te zijn, dan wel om daar, waar tijdelijke werkzaamheden te verrichten zijn onder dak te kunnen komen) is wel die van Mr. D. Nicoll te Londen. De muren en het dak bestaan uit platen zamengesteld uit ijzerdraad, stroo en cement; die platen worden door bouten en schroeven aan elkander verbonden. Deze woningen hebben slechts eene verdieping, en bestaan uit 3 slaapkamers één woonkamer en keuken. Zij kosten 85 p. st. (= f 1020.) (Arb. fr. Jahrg. 7 Heft 4 pag. 394.

algemeen en die der lagere klassen in het bijzonder zijn zeker de werkzaamheden van bouwmaatschappijen de besten. Hier werkt het kapitaal in het groot.

De Maatschappijen <sup>1)</sup> nu kunnen zijn zamengesteld

1) of uit personen der rijkere standen.

2) of uit personen der lagere standen.

3) of uit beide standen te zamen.

De eerste soort van m<sup>b</sup> is tot nu toe de meest verspreide.

In Frankrijk is de Société Mulhousienne des cités ouvrières, eene der voornaamsten.

Reeds meermalen heb ik Mühlhausen's cité vermeld, wat hare werking betreft; ik wil hier een oogenblik bij hare inrichting stilstaan; eerst een paar woorden over haar ontstaan. <sup>2)</sup>

In September 1851 deed de heer Jean Zuber een voorstel aan de „Société industrielle de Mulhouse,” dat onderzocht zoude worden op welke wijze voor

<sup>1)</sup> Van die mijen naderen sommigen zooals ik reeds gezegd heb, het liefdadigheidsdoel, anderen meer het handelsdoel; ik heb hier echter niet op het oog die mijen die gelijk mochten staan met de enkele huisjesmelkers, maar die welke, al komen zij zeer nabij het handelsdoel m. a. w. al trekken zij goede percenten, toch het welzijn der lagere klassen op het oog hebben.

<sup>2)</sup> Overgenomen uit Pénot: les cités ouvrières, waar tevens de statuten der mij zijn afgedrukt.



de arbeiders te Mühlhausen goede en goedkoope woningen verschaft zoude kunnen worden. Hij legde bij dat voorstel onder meer plannen, uit Engeland meëgenomen, het plan over van de modelwoning van Prins Albert op de Londensche tentoonstelling van dat jaar (1851) geplaatst.

Het gevolg van een in 1852 over dat voorstel uitgebracht verslag was dat er door den heer Jean Dollfus 4 huizen te Dornach (nabij Mühlhausen) werden gebouwd, die als model moesten dienen.

Men nam de goede maatregel om die woningen te laten bewonen door arbeiders, en om hen na eenigen tijd te raadplegen over de nadeelen dier woningen.

Inmiddels werd in Junij 1853 de genoemde vereeniging opgericht. De woningen door den heer Dollfus gebouwd, werden, nadat de aangetoonde fouten verbeterd waren, als modellen aangenomen; die typen zijn echter later veranderd.

Het kapitaal was oorspronkelijk 300.000 frs., verdeeld in 60 actien van 5000 frs. later klom het tot 355.000 en het getal actien tot 71.

De staat gaf een subsidie van 300.000 frs, maar onder de voorwaarde dat de woningen verkocht zouden worden tegen inkoopsprijs en de huurprijzen niet méér dan 8% van de kosten zouden bedragen.

Later nam de m<sup>b</sup> nog geld op.

Het kapitaal der aandeelen wordt terugbetaald, de aandeelhouders hebben echter alleen op interest recht, wanneer er na aftrek van alle onkosten, van die huur van 8% nog iets overblijft, en in geen geval kan de rente meer dan 4% bedragen; de rente wordt jaarlijks vastgesteld. (Art. 13 der statuten.)

Haar karakter nadert dus zeer het liefdadigheidsdoel, wat het in eigendom geven betreft; want de woning gaat over in eigendom tegen inkoopsprijs en het subsidie van den staat, of liever de gift van den staat, is althans voor een deel <sup>1)</sup> besteed aan het aanleggen van wegen, rioolen enz., dus die uitgaven behoeften niet in den koopsprijs te worden opgenomen. Die gift is echter alleen aan de bewoners van het oudste gedeelte der cité te goede gekomen. In het nieuwere gedeelte, omdat de som verbruikt was, komen die kosten bij den koopsprijs (en huurprijns) in rekening.

De eigendomsverkrijging is te Mühlhausen aldus ingericht:

---

<sup>1)</sup> Een ander deel werd besteed aan inrichtingen die met de woning zelve in geene betrekking staan b.v. aan een waschhuis, bakkerij, leeszaal enz.

Hij die een huis wil koopen, moet eene som in ééns van 250 à 300 frs. storten voor de kosten van het koopcontract. Die storting kan echter ook met toestemming van het bestuur der m<sup>ij</sup>, geschieden door de maandelijksche aflossingen van den koop-prijs te verhoogen. Is de som gestort of is het storten per aflossing toegestaan, dan is de toekomstige koper reeds dadelijk eigenaar, „propriétaire conditionnel,” maar wordt als huurder beschouwd tot dat het koop-contract definitief is opgemaakt voor den notaris. Dat koop-contract wordt eerst opgemaakt, (om de kosten te sparen) wanneer de koper zijne verplichtingen zal kunnen voldoen: hij moet minstens  $\frac{1}{3}$  der koopsom betaald hebben.

Het betalen der koopsom geschiedt door maandelijksche aflossingen, de noch niet betaalde som wordt hem tegen 5% in rekening gebracht. In ongeveer 14 jaar kan hij op deze wijze eigenaar der woning zijn.

Bij opzegging van het voorloopig contract van den kant der m<sup>ij</sup> wegens niet geregeld betalen b.v. der aflossingen, moet hij het huis teruggeven. Zijne rekening wordt aldus opgemaakt: er wordt hem voor een huis boven de 3000 frs., 18 frs., — voor een huis beneden de 3000 frs., 16 frs. huur per maand ge-

rekend; heeft hij meer gestort dan die som, zoo krijgt hij dat te veel betaalde terug, en tevens ontvangt hij de som, voor het koop-contract gestort, terug met de rente van dien.

Die maatregel wordt ook toegepast, wanneer door bijzondere omstandigheden de voorwaardelijke eigenaar de aflossingen niet kan betalen, b.v. als de zoon onder dienst moet en dus die bron van inkomsten ophoudt; ook gedurende de katoen-crisis heeft men op dien voet gehandeld.

De voorwaardelijke koper heeft een livret, waarop elke betaling ingeschreven wordt; hij kan dus dadelijk den stand der zaken nagaan en zien hoeveel hij reeds gespaard heeft.

De voorwaarden voor den definitieven koop zijn in het koop-contract vermeld:

De eigenaar mag zijn tuin niet volbouwen, en de afsluitingen <sup>1)</sup> moet hij onderhouden.

De voornaamste voorwaarde is het verbod om zonder vergunning der m<sup>n</sup> te verkoopen of onder te verhuren gedurende 10 jaar na de dagtekening van het notarieele koop-contract.

---

<sup>1)</sup> Vroeger waren de erven afgescheiden door levende heggen, toen ik te Mühlhausen was, was men bezig die te vervangen door ijzerdraden; de heggen bevatten te veel rupsennesten.

Men heeft daardoor willen voorkomen het verkoopen aan speculanten en het overvuld werden van de woningen. De voorwaardelijke koper toch vooral, wil gaarne een gedoolte der woning verhuren om des te eerder geheel vrij te zijn. Er zoude daardoor echter het nadeel van het overvuld worden van de woningen door kunnen ontstaan.

Het bestuur kan echter vergunning geven om het huis te verkoopen, en is de nieuwe koper een arbeider, zoo wordt de vergunning verleend. De arbeider is dus niet geheel vast aan zijn eigendom gedurende die 10 jaar.

Na die 10 jaar rekent men dat de eigenaar genoeg van het voordeel eener eigen woning is doordrongen en genoeg gehechtheid daarvoor heeft opgevat, om zijn huis niet buiten grooten noodzaak te verkoopen, — en hem langer te beperken in de keus van den persoon aan wien hij het mag verkoopen, zoude te veel het eigendomsrecht beperken. Men had echter, om zooveel mogelijk het opkopen door huisjesmelkers te verhinderen, m. i. kunnen bepalen, dat de m<sup>v</sup> tot zoo lang hare middelen dat toelaten, bereid is het huis tegen taxatie over te nemen.

Volgens een verslag aan de aandeelhouders door den heer Jean Dollfus gedaan in November

1868, had de m<sup>o</sup> 860 arbeiderswoningen gebouwd.

Hiervan waren in eigendom overgegaan tot aan bovengenoemden datum: 785.

Van die 785 waren 230 geheel afbetaald. De aflossingen hebben geregeld plaats. —

Het voorbeeld van Mühlhausen is gevolgd in Guebwiller, op eenigen afstand van de eerstgenoemde plaats gelegen.

In 1861 werd de Société des cités ouvrières de Guebwiller opgericht en heeft tot doel <sup>1)</sup> (Art. 1 der statuten):

1°. la construction à Guebwiller et dans son rayon de maisons d'ouvriers présentant toutes les conditions de salubrité, et favorisant autant que possible la vie de famille par la bonne disposition intérieure;

4°. la location des dites maisons;

5°. la vente successive à des ouvriers, de ces immeubles.

Het kapitaal der oprichting was 342,000 frs in 342 actiën à 1000 frs.

In hoofdzaak is dus deze m<sup>o</sup> aan die van Mühlhausen gelijk, nl. de eigendomsverkrijging der woning door den arbeider. — Guebwiller heeft echter

<sup>1)</sup> Pénot: les cités ouvrières pg. 36 sq. en 111 sq.

dit vóór, dat zij veel verder van liefdadigheid uitoefenen af is, dan Mühlhausen.

Ten eerste heeft die m<sup>v</sup> geene subsidie van den staat ontvangen.

en ten tweede zijn de renten van de aandeele 5%, dus 1% hooger dan te Mühlhausen en de rente moet te Mühlhausen door de aandeelhouders zelve vastgesteld (Art. 13 al. 5 der statuten van Mühlhausen): te Guebwiller zegt art. 14 les actionnaires n'ayant en vue que le bien-être des ouvriers enz. — chaque action ne donne et ne peut donner jamais droit.

1°. Qu'à un intérêt de 5% par an du capital nominal à compter des époques de versement. —

2°. Au remboursement de ce même capital.

Les actionnaires s'interdisent tout droit à un bénéfice quelconque.

Het schijnt dus dat niet zoo als te Mühlhausen, als er iets overblijft er rente wordt betaald, maar dat de huurprijs en koopprijs zoo ingericht zijn, dat bij gewone omstandigheden 5% rente wordt betaald. Er staat ook niet in de statuten dat de huizen tegen inkoopsprijs zullen verkocht worden. Art. 14 van de statuten van Guebwiller zegt alleen..... ainsi que de leur faciliter l'acquisition au meilleur marché possible des maisons etc.

terwijl ook art. 1. 5. alléén zegt: la vente successive à des ouvriers, de ces immeubles. —

De arbeider krijgt dadelijk even als te Mühlhausen de woning in eigendom; hij moet echter behalve de kosten van de koopacte enz.  $\frac{1}{10}$  der koopprijs storten en het overige gedeelte moet hij in stortingen van 20 à 30 frs betalen. In ongeveer 15 jaar is de woning geheel afbetaald. —

Pénot <sup>1)</sup> vermeldt verder nog als voorwaarden, dat hij den tuin niet mag volbouwen, hij mag in den tuin niets laten liggen dat schadelijk is voor de algemeene gezondheid; hij moet het riool zuiver houden en moet bijdragen voor zijn deel aan het onderhoud van het algemeen riool.

Er is op verzoek van het bestuur der m<sup>u</sup> door den burgemeester van Guebwiller een politie-reglement voor de cité vastgesteld.

In 1869 waren er 90 huizen door de m<sup>u</sup> gebouwd, 49 daarvan waren verkocht.

De huizen zijn duurder te Guebwiller dan te Mühlhausen, omdat de zaak meer als handelszaak wordt gedreven; het subsidie van den staat wordt er ook gemist, — de arbeider is dáár echter dan ook

---

<sup>1)</sup> Les cités ouvrières, pag. 38.



meer eigenaar door eigenhulp geworden, dan te Mühlhausen.

Te Colmar <sup>1)</sup> is ook eene m<sup>v</sup> opgericht tot het bouwen van eene cité ouvrière, in 1866 nl. de Société immobilière de Colmar.

Een fabrikant de heer Antoine Herzog, de voorsteller van het plan, heeft ingeschreven voor 700 actiën ieder van 1000 frs. — hun geheel getal is 1000.— op zijn eigen naam en op die zijner familie, en heeft zich verbonden persoonlijk geene rente te trekken, zoolang niet de inkomsten der m<sup>v</sup> toelieten dat de andere aandeelhouders 5% trokken.

Men is van plan ook daar eigendomsverkrijging in te voeren.

De m<sup>v</sup> heeft geen subsidie van den staat ontvangen.

De huurprijzen zijn vrij hoog; de m<sup>v</sup> heeft om die reden het onderverhuren niet willen verhinderen; zij heeft daarom vele huizen gebouwd met twee afzonderlijke ingangen, op dat de gezinnen zooveel mogelijk afgescheiden zouden kunnen wonen.

Ik heb gemeend wat uitvoerig over deze cités ouvrières van den Elzas te moeten spreken, en voornamelijk over Mühlhausen en Guebwiller, omdat

<sup>1)</sup> Les cités ouvrières pag. 51.

zij, voor zooverre ik uit verschillende berichten heb kunnen opmaken, eenige der weinige m<sup>ijen</sup> zijn die eigendomsverkrijging der woning op het oog hebben. —

In Engeland vindt men vooral in de steden vele bouw-vereeningingen.

De m<sup>ijen</sup> hebben wel het welzijn van den werkman op het oog, maar de meesten werpen tevens vrij goede percenten af, gemiddeld 4—5% zooals reeds vroeger van eenigen door cijfers is aangetoond.

De Windsor Royal Society <sup>1)</sup> geeft verder nog 4½—5% aan de aandeelhouders.

De Hastings Cottage Improvement Society <sup>1)</sup> geeft zuiver 5—6%.

De twee groote m<sup>ijen</sup> in Londen, die daar het eerst op dit gebied werkzaam zijn geweest, zijn de reeds genoemde: Society for Improving the Condition of the Labouring Classes en de Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes.

De eerste in 1830 opgericht, had toen tot naam: Labourers' friends Society en had noch niet ver-

---

<sup>1)</sup> Roberts the Dwellings of the Lab. Classes pag. 54. Zie ook de tabel op pag. 74. sq.

betering van huisvesting op het oog. In 1844 nam zij die verbetering in haar programma op en veranderde haar naam in Society for Improving enz. Zij wordt echter meestal kortheidshalve de Labourers' friends genoemd.

De Labourer's friends nadert zeer nabij tot het liefdadigheidskarakter, het grondkapitaal bestaat uit giften, die niet behoeven teruggegeven te worden en geen rente afwerpen; de m<sup>v</sup> neemt echter ook geld op.

Wat er overblijft van de opbrengst der huren na aftrek van reparatiekosten enz. dient om de rente en aflossing van dat opgenomen geld te betalen.

Die m<sup>v</sup> staat onder bescherming van Koningin Victoria. President is de Earl of Shaftesbury.

De Metropolitan Association opgericht in 1841 heeft wel een philanthropisch doel, maar werpt interest af aan de aandeelhouders;

die interest kan niet hooger gaan dan 5<sup>o</sup>/<sub>o</sub>, het dividend is tot nog toe jaarlijksch 3½<sup>o</sup>/<sub>o</sub>.<sup>1)</sup>

Roberts<sup>2)</sup> zegt over dat meer «geschäftliche» dier onderneming dat die society „is established on the sound and indeed only principle on which it can

<sup>1)</sup> Chevalier. Rapports du jury international pag. 928.

<sup>2)</sup> The Dwellings enz. pag. 16

be reasonably expected that an extensive improvement in the dwellings of the labouring classes in towns should be effected-viz., that of an investment of capital, with the prospect that under good management a fair return on the outlay will be obtained."

Beide m<sup>ie</sup>n zijn ook buiten Londen werkzaam en beiden houden voor hunne verschillende gebouwen of verzamelingen van gebouwen afzonderlijk boek, zoodat de opbrengst en de kosten van ieder huis afzonderlijk kan worden nagegaan.

Eene andere groote m<sup>v</sup> in 1862 opgericht is de Improved Industrial Dwellings Company; \*) zij bouwt volgens caserne-systeem met „external gallerics." De uitbetaalde rente was in 1867 5<sup>o</sup>/o. —

In Duitschland hebben de bouwvereenigingen voor arbeiderswoningen bijna allen in den regel een liefdadighidskarakter, het zijn nl. de „gemeinnützige Baugesellschaften," die daar vooral op het gebied der «Wohnungs-reform» werkzaam zijn.

---

1) Cf. Robert: the Dwellings etc. de tabellen op pag. 78 en 79 waar de kosten en de opbrengsten van ieder gebouw der beide m<sup>ie</sup>n zijn vermeld.

2) Idem pag. 74.

De vereenigingen deelen wel rente uit, maar de rente is beperkt; wat de woningen meer dan die rente opbrengen, wordt in een reserve-fonds gestort, waaruit de aandeelen afgelost worden. Wat er overblijft, na delging van alle schulden wordt later tot „gemeinnützige Zwecken” gebruikt. <sup>1)</sup>

Het systeem dat gevolgd wordt bij het bouwen (voor zooverre men de opgaven volgt over die vereenigingen in den Arbeiterfreund,) is meestal het caserne-systeem, het zij meer of minder uitgebreid.

De vereeniging te Frankfort <sup>2)</sup> heeft eerst volgens caserne-systeem gebouwd; in 1864 heeft zij echter 32 woningen volgens cottage-systeem met tuin bij de voorstad Saksenhausen gebouwd, nabij het station naar Offenbach. (Het hoogste dividend is 4% bij die vereeniging.)

De bouwvereeniging te Pforzheim heeft ook het cottage-systeem gevolgd, terwijl zij eene der weinige <sup>m<sup>ijen</sup></sup> is, die eigendomsverkrijging toelaat. „Die Gesellschaft ging von dem Grundsätze aus, zegt het verslag over die vereeniging, <sup>3)</sup> dasz es hauptsächlich

<sup>1)</sup> Cf. Sax, pag. 157 sq.

<sup>2)</sup> Bericht über die in Deutschland bestehenden Baugesellschaften Jahrg. 3 Heft 3 pag. 301.

<sup>3)</sup> Idem pag. 298.

lich darauf ankomme, den Arbeitern solche Wohnungen zu verschaffen, die ein stilles Familienleben fördern und ihnen die Möglichkeit des käuflichen Erwerbes verstatten. Man baute freundlich aussehende, ein und zweistöckige Häuser."

De koopvoorwaarden zijn:  $\frac{1}{6}$  van de koopsom moet dadelijk gestort worden, de rest kan tegen 5% bij sommen van 50 gld. en meer afbetaald worden.

Om den schijn te vermijden van den eenen arbeider boven den anderen voor te trekken, worden de woningen bij opbod verkocht.

In het laatste Heft <sup>1)</sup> van den Arbeiterfreund wordt vermeld dat te Brunswijk een „Actiëngesellschaft für den Bau von Arbeiterwohnungen" is opgericht. Zij is van plan volgens cottage-systeem en wel buiten de stad te bouwen met een' tuin bij de woning; de woningen zullen tevens in eigendom kunnen overgaan; over het uitkeeren van procenten zegt § 12, dat van de netto opbrengst per jaar  $\frac{1}{2}$  % van het oorspronkelijk kapitaal in de reservekas gestort wordt, totdat dit fonds 5000 th. bedraagt. Wanneer, na aftrek dier storting, de netto opbrengst méér is dan  $4\frac{1}{2}$  %, dan zal van die meer-

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 8 Heft 2 pag. 122.

dere opbrengst weder 10 pCt. worden aangewend voor „gemeinsamen Anlagen,” als: waschhuizen, schoolgebouwen, bewaarscholen, restauratiën enz.

Deze vereeniging heeft dus meer een handelsdrijvend karakter dan de meeste bouwvereeningen in Duitschland; wcl wordt een deel der winst voor algemeen nut gebruikt, maar de rente is niet vooruit bepaald, en stijgt wanneer het de vereeniging goed gaat.

§ 8 vermeldt dan ook bepaald dat ieder aandeelhouder een evenredig aandeel heeft, aan de eigendommen, verliezen en voordeelen der vereeniging.

De vereeniging denkt dat door spoedige verkoop harer woningen een zeker kapitaal weder los wordt, waarmee weder op nieuw kan gebouwd worden.

In Zwitserland <sup>1)</sup> is o. a. eene vereeniging te Bazél werkzaam; de laatste woningen, die zij gebouwd heeft, waren volgens cottage-systeem: die woningen zijn tevens in eigendom overgegaan, de actiën worden allengs geamortiseerd en de geheele zuivere opbrengst zal als dividend uitgekeerd worden. In 1863 was het dividend 5<sup>o</sup>/<sub>o</sub>.

---

<sup>1)</sup> Arb. fr. über Häuserbau-Genossenschaften von Brämer Jahrg. 2 Hef 2 pag. 204.

Voor Nederland verwijs ik naar een opstel van den heer J. Boissevain in het: „Staatkundig en staathuishoudkundig jaarboekje voor 1865.” —

Eigendomsverkrijging heeft volgens die opgaven alleen te Zwolle plaats, bij de „Vereeniging tot verbetering van de arbeiderswoning.” Wanneer de huurder, in plaats van één gulden 's weeks huur te betalen, 10% meer betaalt, zoo zal hem na verloop van 28 jaar de woning worden overgedragen in eigendom, of zooveel vroeger dan 28 jaar als de som van f 865 en de kosten vallende op de overdracht, in de kas der vereeniging door hem is gestort. Elke storting geeft eene oplopende rente van 4% 's jaars ingaande 1° Januari ná het jaar, waarin zij heeft plaats gehad. Gelijk genot van rente wordt den huurder toegekend voor alle sommen, die hij, boven den verschuldigten huurprijs van f 1,10 's weeks, storten wil in handen van den thesaurier der vereeniging. Sterft de huurder, dan treden de rechtverkrijgenden in zijne plaats. Het staat den huurder of diens rechtverkrijgenden vrij de rechten aan een ander over te dragen onder toestemming van het bestuur. — Bij eigendoms-overdracht wordt het servituut op de woning gevestigd, dat daarin nimmer een drankwinkel, tapperij of bordeel mag worden gehouden.



Het huurcontract vermeldt voorts eenige bepalingen over het bewonen der woningen; houdt de huurder zich niet aan de voorschriften, zoo kan de huur hem worden opgezegd. In dat geval wordt het verschil tusschen de waarde van het huis (bij taxatie vast te stellen) en het vaststaande kapitaal van f 865, afgetrokken van hetgeen als zuivere storting in de kas der vereeniging is; het overblijvende wordt aan den huurder uitgekeerd. Ook de huurder heeft ten allen tijde het recht om van zijne zijde de huur op te zeggen, op gelijke wijze wordt dan met hem afgerekend <sup>1)</sup>.

De heer Boissevain merkt op dat de termijn vrij lang is (de huurder is ook niet dadelijk eigenaar), maar dat de arbeider spoedig een dubbeltje 's weeks (de prijs van twee borrels) uit kan zuinigen, voor zulk een aantrekkelijk doel als het bezit van een eigen huis en tuin.

Die vereeniging, zooals de meesten in Nederland, bouwt volgens cottage-systeem.

De «Vereeniging tot verbetering van woningen voor de arbeidende klasse» te 's Gravenhage heeft dat systeem het meest ontwikkeld uitgevoerd, de

---

<sup>1)</sup> Overgenomen uit het huurcontract door den heer Boissevain meêgedeeld.

woningen hebben daar tuinen. Deze vereeniging heeft in den bouw harer woningen Mühlhausen als voorbeeld genomen.

Ééne soort woningen kent echter de Mühlhauser cité ouvrière niet. Het is eene afwijking van het zuivere cottage-systeem nl. «boven elkander gelegen woningen.»

De vereeniging keert 4% uit. —

In België verdient de «Société Verviétoise pour la construction de maisons d'ouvriers,» vermelding. Zij heeft eerst volgens caserne-systeem gebouwd, maar maakte daarmee slechte zaken; later ging zij over tot het bouwen van cottages en werpt nu 6—8% af.

Die m<sup>j</sup> heeft volgens de berichten het meest het handeldrijvend karakter aangenomen <sup>1)</sup>.

Als tweede soort van maatschappijen noemde ik:

2°. m<sup>ijen</sup> uit arbeiders zelven bestaande, —

Zulke m<sup>ijen</sup> zijn onder twee hoofdvormen werkzaam:

a. de m<sup>i</sup> geeft voorschot om te bouwen, maar verschaft niet de woning.

---

<sup>1)</sup> Er bestaat over de maatschappij een werkje van A. Béde: note sur les travaux de la société enz.; te Verviers 1867.

b. de m<sup>d</sup> verschafft zelve de woning.

Deze tweede soort maakt een onderdeel uit van de productief-vereenigingen.

De beide soorten vallen onder die soort van arbeidersvereenigingen, die men in Engeland „coöperativ-association”, in Duitschland „Genossenschaftswesen”, in Frankrijk „association ouvrière” noemt.

De eerste soort komt bijna uitsluitend in Engeland voor; zij komt daar voor onder de namen van: Building Society of wel Benefit Building Society, — Land Society — en ook vereenigd: Land and Building Society.

De Building Societies <sup>1)</sup> zijn vereenigingen, die ten doel hebben door periodieke stortingen een kapitaal bijeen te verzamelen en van dat kapitaal voorschotten te geven aan de deelnemers, om óf een huis te bouwen óf om een gebouwd huis in eigendom te verkrijgen.

Hunne inrichting komt hierop neer:

---

<sup>1)</sup> Zie hierover: Sax pag. 169 sq.

Die nützlichen Baugenossenschaften in Engeland van Brämer die de statuten van zulk eene vereeniging in Leeds, vertaald, aan zijn opstel heeft toegevoegd; i. d. Arb. fr. Jahrg. 3 Heft 3.

Een uittreksel uit eene redevoering van Dr. Engel, directeur van het statistisch bureau in Pruissen über Real-kredit und Tilgungs-Genossenschaften; i. d. Arb. fr. Jahrg 2 Heft 3.

De personen die zich tot zulk eene vereeniging constituëeren, bepalen hoe groot de som zal zijn, die ieder moet storten en de wijze waarop die storting moet plaats hebben (per week, of per maand en hoe veel per week enz.): en voorts dat de gestorte gelden tegen eene zekere rente als voorschot kunnen worden verstrekt. De rente van die voorschotten, die zelve termijnsgewijze terugkomen <sup>1)</sup>, worden weder bij het kapitaal gevoegd en weder zoo mogelijk uitgeleend. Is nu door een' deelnemer de vooruit bepaalde som gestort, dan krijgt hij die som terug met de rente, die op iedere som valt.

De statuten bevatten verder verschillende bepalingen b.v. over de zekerheidsstelling van het geleende voorschot, de rangschikking der aanvragers om voorschot als de vraag grooter is dan het aanbod enz.

De hoegrootheid van het voorschot moet meestal in overeenstemming zijn met het getal aandeeleu dat de voorschotvrager heeft of met de door hem gestorte som, — volgens daartoe vooruit vastgestelde tabellen. <sup>2)</sup> Wordt een voorschot verleend op een

<sup>1)</sup> Engel wil het woord Building S. zelve vertaald zien door Tilgungsgenossenschaften. Arb. fr. Jahrg. 2, Heft 3, pag. 332.

<sup>2)</sup> Zie b.v. de statuten der Permanent Benefit Building Society te Leeds afd. VI art. 6; in den Arb. fr. Jahrg. 3 Heft 3 pag. 253.

reeds in aanbouw zijnd huis, dan mag het voorschot niet grooter zijn (het moet zelfs kleiner zijn) dan de waarde van het gebouwde.

Om misbruiken en oplichterijen tegen te gaan zijn die vereenigingen onder eenige contrôle van de regering gesteld, vooral wat betreft de tabellen die de stortingen, voorschotten enz. regelen. —

De Building-Societies zijn dus eigenlijk spaar- en voorschot-banken voor een bijzonder doel en met eene bijzondere inrichting; zij leenen alléén aan de deelnemers.

Personen met geringe kapitalen als arbeiders, «professionisten» enz. kunnen op die wijze eigenaar worden van een huis en wel geheel door eigen hulp; wil de eigenaar dat niet, dan werkt de Building-Society voor hem als spaarkas en geeft meer dan de gewone spaarbanken.

De Building-Societies worden wat hun duur betreft in twee soorten verdeeld; de tijdelijke en de onbepaalde:

de *terminating S.* en de *permanent S.*;

de eerste heeft vele bezwaren en bijna alle societies zijn tegenwoordig permanent.

Bij de eersten kunnen alleen nieuwe leden ná de oprichting toetreden, wanneer zij in ééns de som betalen, die reeds door ieder ander lid is

betaald, zij kunnen niet bij termijnen die som betalen, ook de voorschotten moeten, wanneer de vereeniging haar ontbindings-jaar nadert in groote aflossingen worden terug betaald, opdat alle voorschotten terug betaald zijn als de vereeniging ontbonden wordt; in de laatste jaren wordt er dus weinig uitgeleend, om dat men door die groote sommen van terugbetaling wordt afgeschrikt.

De „permanent-Societies” hebben die bezwaren niet; ieder kan, wannéer hij ook toetreedt, het geheele bedrag, dat is vastgesteld, in termijnen storten, en ontvangt zijn geld met de verdiende rente, wanneer de som is vol gefourneerd, terug. — De voorschotten kunnen ook altijd in kleine aflossingen terugbetaald worden. —

De Building-Societies bevatten nog een gewichtig element, nl. zij kunnen als eene soort levensverzekering werken.

Wanneer de vader b.v. een voorschot heeft genomen en daarmee een huis heeft gebouwd en sterft vóór dat alles is afbetaald, dan kunnen de kinderen wellicht niet in staat zijn het voorschot af te lossen wanneer zij b.v. te jong zijn om geld te verdienen.

De vader betaalt nu echter eene zekere som, volgens daartoe strekkende tabellen, boven de eigenlijke

aflossing, sterft hij vóór dat de aflossing is geschied dan is het gebouwde toch geheel vrij. <sup>1)</sup> —

Hoewel naar den naam te rekenen die Societies zelve bouwen, is dat echter uitzondering, en eene afwijking van den aard van het instituut. —

De Land-Societies verkrijgen een kapitaal door kleine bijdragen en koopen land in het groot aan, om het daarna bij perceelen (allotment) tegen inkoopsprijs te verkoopen aan de leden; de koopkosten (conveyancing costs) worden daardoor geringer en er is een wettelijke vorm gevonden om die kosten te vermijden bij eene overdracht aan de leden. <sup>2)</sup>

Oorspronkelijk van politieke beteekenis om de koopen tot „Freeholders” te maken, hebben die Societies nu een economisch karakter en hangen met de Building. S. te zamen. De Land-Society koopt den grond, en maakt haar gereed als bouwgrond; draineert, rioleert, maakt straten, al naarmate de statuten zijn en verkoopt of verdcelt het stuk grond onder de leden; de Building-S. geeft een voorschot aan de leden om te bouwen.

In eene Land- and Building-Society worden beide handelingen door ééne vereeniging uitgevoerd.

---

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg. 2 Heft 3 pag. 332.

<sup>2)</sup> Huber Reisebriefe, II 447.

Bestaat de Building-S. alléén, dan neemt zij ter onderscheiding meestal het praedicaat Benefit B. S.

Roberts zegt <sup>1)</sup> dat Mr. Tidd Pratt, barrister (de schrijver van «the law relating to Benefit Building-S.; with practical observations on the act, and all the cases decided thereon»), het getal Benefit B.-S. berekent op 2000, met een gestort kapitaal van 8.000.000 pd. st. (= f96.000.000). Een der nadeelen is echter, schrijft Roberts, dat de woningen op die wijze tot stand gekomen o. a. niet beantwoorden aan de eischen eener goede en gezonde woning; <sup>2)</sup> om hierin verbetering te brengen wil hij het verspreiden van kennis over dit onderwerp bevorderen door middel van de «Mechanics' Institutions.»

De „Leeds Permanent Benefit Building Society” <sup>3)</sup>.

---

<sup>1)</sup> The Dwellings etc. pag. 64.

<sup>2)</sup> In het algemeen zoude het verspreiden van eenige kennis bij de lagere klassen over gezondheids-maatregelen ook met betrekking tot het bewonen zelf van de woning zeer wenschelijk zijn. In dien geest zijn de „Sanitary Associations” in Engeland en met name de „Ladies Sanitary Association” in Londen werkzaam.

Roberts heeft een boekje geschreven in populairen stijl over het bewonen van de woning: Home reform or advice to the labouring classes on the improvement of their dwellings and the keeping them in good conditions. 4de editie.

<sup>3)</sup> Sax pag. 174.



in 1848 opgericht, telde in 1865, 6.872 leden, die wekelijks stortten 3624 £.

Het orgaan dezer vereenigingen is de „Freehold Land Times and Building News.”

Huber deelt in zijne Reiscbriefe (II, pag. 447) een uittreksel mede uit dat weekblad, van eene redevoering of opwekking gehouden in eene meeting der „London and Suburban Freehold etc. Society” door eenen arbeider, James Taylor, die de stichter was van eene thans zeer groote Buildings in Birmigham.

Menigeen zeide Taylor, zal vragen hoe kan ik een schilling iedere week afzonderen en in de kas der vereeniging storten? Daarop zijn maar twee antwoorden te geven: breng die schilling niet in de kroeg te zoek en ten tweede: huw niet vóórdat gij een stuk land met een cottage daarop hebt. In Birmingham hebben wij eene vereeniging voor 400 jonge menschen, die zoo handelen en de 1,00,000 £ die daar gespaard zijn en het millioen dat in de andere vereenigingen van Engeland steekt, is voor een groot deel aan bier en jenever gespaard. Reeds menigmaal heb ik iemand met een aardigheid op den goeden weg geholpen, b. v. gij hebt daar een glas bier besteld, bestel liever een paar voeten land, of, als iemand zijn bier opdrinkt: zoo, daar

gaat weer wat land verloren; iemand antwoordde mij: op die wijze heb ik reeds menig stuk land verzwolgen: — de man heeft nu zijn eigen stuk land met een huisje daarop.

Een ander spreker in die meeting verklaarde dat eene vereeniging, een goed (estate) van 135 Acres gekocht had, en de vierkante roede voor anderhalf penny aan de leden verkocht had, wat juist de prijs van een pint bier is. —

b. De  $m^v$  verschaft zelve de woning.

Die  $m^{ien}$  kunnen onder verschillende vormen voorkomen: de  $m^v$ , nl. de leden der  $m^v$ , bouwen of zelve of de  $m^v$  besteedt aan; verder bouwt zij alléén voor de leden of voor het algemeen. De woningen zijn en blijven het gezamenlijk eigendom der leden der  $m^v$  (de zaak wordt dan als eene gewone  $m^v$  op aandeeleu gedreven) of iedere woning gaat in het persoonlijk eigendom hetzij van de leden, hetzij ook in dat van vreemden over.

Wat het voordeel dezer  $m^{ien}$  betreft voor de leden: de leden kunnen óf de gebouwen tegen inkoopsprijs koopen en op gelijke wijze huren, óf wel het verkoo-  
pen gaat b.v. bij opbod en de huurprijs is dezelfde als van de andere woningen op die plaats voorhanden: terwijl de winst daardoor verkregen, later verdeeld

wordt even als bij de winkelvereenigingen meestal het geval is.

Deze m<sup>icn</sup> komen nog weinig voor; zij hebben zeker met die moeilijkheden te kampen, die in het algemeen de vereenigingen, die op eigenhulp rusten, eigen zijn; zulke vereenigingen stellen goed ontwikkelde arbeiders als eene der hoofvoorwaarden. Het verkrijgen van vreemd kapitaal zal echter bij de bouwvereenigingen gemakkelijk zijn, omdat de vereenigingen hypothecaire zekerheid kunnen geven.

Wat de vorm van woning betreft: het cottage-systeem is in het algemeen te verkiezen boven het caserne-systeem; maar waar de m<sup>j</sup> of beter de leden der m<sup>j</sup> zelven bouwen, daar is zeker het cottage-systeem nog meer te verkiezen, omdat daartoe niet die kundigheden worden vereischt als voor het bouwen van caserne-huizen; de laatsten zullen moeilijk zonder wetenschappelijke leiding van eenen architect kunnen tot stand komen; eene leiding die bij cottage-systeem voor de eerste woning noodig is b.v. om een goed ventilatie systeem te verkrijgen, maar voor de volgenden zal gemist kunnen worden.

Cottage-systeem is daar verder m. i. noodzakelijk waar de leden persoonlijk eigenaar worden eener woning.

Blijft het gebouwde, eigendom der maatschappij, dan staat het bezwaar om mede-eigendom te hebben aan een caserne-woning, het casernesysteem niet in den weg; de andere bezwaren vroeger opgenoemd, zullen echter steeds het cottagesysteem eenen voorrang doen behouden. —

In Duitschland heeft men eene «Häuserbau-Genossenschaft» in Hamburg, zij heeft het bouwen der woningen aanbesteed, en de woningen (cottagesysteem) zijn alleen voor de deelnemers gebouwd. Er zijn 48 deelnemers. Ieder deelnemer heeft minstens een aandeel van 100 marken = f 60 moeten nemen. De bewoners der huizen moeten huur betalen aan de vereeniging en jaarlijks 4% van de onkosten van ieder huis dat zij bewonen, betalen; met die inkomsten worden de renten der aandeelelen betaald, 5%, en de aandeelelen en andere schulden geamortiseerd.

Daar de woningen gebouwd zijn op een grond der stad Hamburg (op het Elbe-eiland Steinwärder, tegenover den haven) welke grond nooit verkocht mag worden maar die in pacht voor 50 jaar is afgestaan met de bepaling dat alle gebouwen enz. aan de stad zullen overgaan, zijn de deelhebbers geen eigenlijke eigenaars, hoewel de gewoonte meëbrengt dat zulk eene pacht blijft doorloopen.

Het noodige kapitaal buiten de actiën der deelnemers werd door kapitalisten verschaft; eerst wilde men de bouwkosten in aflossingen betalen, onder hypothecair-verband van grond en woning; daar echter de grond niet in eigendom was, konde er geen hypotheek op gevestigd worden. <sup>1)</sup>

Te Bremen bestaat zoo als ik reeds in het eerste hoofdstuk heb vermeld eene vereeniging van Maurer-und Zimmer-Gesellen, die zelve woningen bouwen.

Sax (pag. 182) vermeldt dat er plan bestond tot het oprichten van eene „Baugenossenschaft,” te Darmstadt welk plan uitging van het aldaar gevestigde Arbeiterverein; het is hem onbekend of het plan tot uitvoering is gekomen.

„De Rochdale Equitable Pioneers Society” is met den bouw van woningen (cottage-systeem) voor de leden der Society, sedert eenigen tijd bezig met een kapitaal van ongeveer f 126,000. <sup>2)</sup>

Te Parijs heeft men de „Société coopérative immobilière” <sup>3)</sup> onder praesidium van Jules Simon, opgericht op 1 Jan. 1866. De actiën zijn van 100 frs.

<sup>1)</sup> Arb. fr. Jahrg 3 Heft 3 pag. 310.

<sup>2)</sup> Huber, die Rochdale Pioners pag. 35.

<sup>3)</sup> Arb. fr. Jahrg. 6. Dr. A. Emminghaus laat achter een opstel „zur Wohnungsfrage” de Statuten (vertaald) volgen.

betaalbaar in kleine termijnen, maar die som moet minstens in één jaar gestort zijn. (Art. 6 en 8 der statuten).

Het doel is: bouwen van goede woningen (cottage-systeem) en het verhuren aan de deelnemers, die langzamerhand ook de woning in eigendom kunnen verkrijgen (Art. 47). Bij uitzondering kunnen vreemden een huis huren voor eenen bepaalden termijn, maar niet koopen, wanneer er geene deelnemers zijn die dat huis willen bewonen (Art. 47). Wat overblijft van de inkomsten der m<sup>n</sup>, na aftrek der onkosten en een deel voor de reservekas, wordt uitgedeeld aan de leden naar gelang van hun getal actien (art. 52).

De statuten bevatten ook bepalingen o. a. wie der deelnemers voorgaat wanneer de vraag het aanbod van huizen overtreft.

Voorts schijnt er nog te Parijs eene coöperative vereeniging van werklieden te bestaan, waarvan de leden zelve de woningen bouwen; het is die vereeniging (réunion d'ouvriers de Paris), die tijdens de Parijsche tentoonstelling heeft ten toongesteld: „les maisons des ouvriers de Paris,” nl. een huis van eene grondverdieping en 2 bovenverdiepingen, voor 6 gezinnen. — De kosten van het bouwen van die modelwoning hebben bedragen 20,000

frs, die de keizer ter hunner beschikking heeft gesteld; tevens ontving die vereeniging van den keizer ten geschenke 50 huizen, op zijne kosten gebouwd bij de Avenue Daumesnil (beton bouw). In het rapport <sup>1)</sup> van Degrand en Faucher over de 93<sup>ste</sup> klasse, (habitations caractérisées par le bon marché etc.) wordt er echter verder niet bepaald melding gemaakt of er werkelijk zulk eene coöperative vereeniging werkzaam is.

Wat betreft het bouwen door de arbeiders voor hunne eigene rekening, zoo had de association des ouvriers maçons <sup>2)</sup> (Rue St. Victor 134) welke in 1849 met 16 „associés” en met een paar franken als kapitaal begonnen is, in 1858 met meer dan 100 „associés” en eenige honderde „auxiliaires” reeds een omzet gehad van 1,231,000 frs. en een zuivere winst van 130,000 frs. gemaakt. Zij had gebouwen van allerlei soort gebouwd met eigen kapitaal en de werkzaamheden zelve uitgevoerd.

Wanneer de arbeiders nl. timmerlieden en metselaars zelve hunne woningen bouwen, wanneer zij zich in eene vereeniging, in een „Genossenschaft” hebben aaneengesloten, zoo verkrijgen zij zeker

<sup>1)</sup> Chevalier tome XIII pag. 906 en 937.

<sup>2)</sup> Huber. Zeitschrift Central-Verein Band 2 Heft 1 pag. 32.

op de goedkoopste wijze eene woning, de winst van den tusschenpersoon toch valt weg.

Als een vorm van m<sup>ijen</sup> die van de arbeiders zelven uitgaan, noemde ik dat de woningen in het eigendom der m<sup>ij</sup> blijven.

Waar eigendom aan de woning zelve niet wenschelijk is, daar is deze vorm van m<sup>ij</sup> het verkieselijkst; een voorbeeld van zulk eene vereeniging is de naamlooze vennootschap de Bouwkas te Amsterdam; daar blijft de woning eigendom der m<sup>ij</sup>; de actiën zijn altijd, wanneer de zaak eenigszins goed gaat te verkoopen, daardoor wordt het bezwaar bij het overlijden, nl. de groote verkoopskosten der woning boven besproken, weggenomen, terwijl het denkbeeld van eigendom, natuurlijk niet zoo sterk als bij de geheel eigen-woning, vrij levendig blijft: de deelhebbers zullen b.v. moeten beslissen of de een of de andere herstelling zal uitgevoerd worden; die vergaderingen en dat beraadslagen over iets, dat hun persoonlijk zoo na ter harte gaat, zullen maken dat de aandeelhouder gevoelt dat hij werkelijk eigenaar is.

Het bezwaar bij individueel eigendom dat de woning bij verkoop in verkeerde handen komt, bestaat hier ook niet; de arbeiders zullen er zelven tegen waken dat eene woning niet tot verkeerde doelein-



den gebruikt wordt, omdat daardoor het geheele blok woningen in waarde zoude verminderen en dus ten slotte de uitkeeringen ook minder zouden zijn.

Dit alles vordert echter dat de aandeelhouders niet in te groote getale zijn, in dat geval toch verdwijnt het individu onder de massa.

Bij zulk eene verrichting der  $m^v$  kan m. i. het caserne-systeem, ofschoon niet wenschelijk, zonder groote bezwaren worden toegepast.

Waar het individueel eigendom minder wenschelijk is, daar is m. i. deze vorm van  $m^d$  het verkieslijkst.

Als derde vorm waaronder bouwme<sup>n</sup>en kunnen voor komen, noemde ik:

3°. vereeniging van arbeiders met de rijkere standen.

Deze soort van  $m^s$  behoort tot de zoogenaamde latente associatie.

Het begrip van „latente Association” vooral door Huber<sup>1)</sup> voorgestaan, is: dat het benoodigde kapitaal voor eene onderneming niet tot stand komt door bijdragen van personen die weinig kapitaal hebben (van de lagere klassen) maar dat het kapitaal

<sup>1)</sup> Cf. die latente Association.

der vereeniging bestaat uit bijdragen van personen met veel kapitaal, die dan ook grootere bijdragen geven én van personen met een gering vermogen.

Is de machine, zoo als Huber zegt, eenmaal aan den gang gebracht zoo werkt zij even als eene vereeniging die gehéél op eigen hulp is gegrond (de patente associatie): ieder trekt naarmate van het gestorte kapitaal de rente van de onderneming.

Het voordeel dat de latente associatie heeft boven de patente is dit: dat ook de rijkere aan de administratie deelnemen, waarvan men kan veronderstellen dat zij meer verstand van zaken hebben dan personen van de lagere klassen; daardoor zal de onderneming hier waarschijnlijk beter gedreven worden, dan wanneer ze geheel alleen door de lagere klasse werd bestuurd.

De lagere klassen zullen minder door verliezen worden afgeschrikt om zich te vereenigen, terwijl ze aan den anderen kant opgeleid worden om later geheel het beginsel van eigen hulp aan te nemen.

De latente associatie heeft niet tot grondslag liefdadigheid, — zij is alleen de omweg om dat te bereiken wat langs eenen direkten weg niet kan verkregen worden omdat de massa der lagere klasse daartoe niet ontwikkeld genoeg is.

Het opzetten eener onderneming door de lagere en hogere klassen te zamen is het middel waardoor het opzetten eener onderneming later door de lagere klassen alléén, voor hen gemakkelijk gemaakt wordt.

In het algemeen geloof ik dat deze soort van vereeniging zeer nuttig kan werken; de vraag is echter of zij op het bouwen van woningen en wel van arbeiderswoningen is toe te passen.

Strikt genomen wanneer men alléén let op het tot stand komen van woningen dan is tegen deze vorm van m<sup>u</sup> zeker geen bezwaar; maar — wanneer men deze vereeniging op touw zet om goede woningen te verschaffen en tevens om de arbeiders tot eigenhulp op te leiden, dan geloof ik niet dat door eene m<sup>u</sup>, op den grondslag van die latente associatie opgericht, zulks verkregen zal worden.

Meestal toch zullen er alléén arbeiderswoningen gebouwd worden, dus zij die het minste kapitaal hebben bijeengebracht zullen het meest geriefd worden, en m. i. zal dat de arbeiders het denkbeeld doen opvatten dat zij eene gift ontvangen, dat zij geholpen worden; wel is waar de groote kapitalen zullen ook meer interest van hun geld ontvangen dan de arbeider die slechts een zeer gering bedrag heeft gestort, maar bij de lagere klassen

zal het hebben van eene goede woning veel meer in aanzien zijn omdat zij daarvan meer dadelijk genot hebben dan van het trekken van interest. Dit bezwaar laat zich minder gevoelen bij consumtief vereenigingen, worden deze ingericht volgens de beginselen der latente associatie, dan kunnen beide soorten van deelhebbers groot voordeel hebben: ook de groote kapitalist heeft waren noodig die door de vereeniging worden verschaft, — in de bouwvereeniging trekt hij alleen meer interest; daarom zal dunkt mij bij eene bouwm<sup>v</sup> de arbeider dikwerf denken dat hij met minder geld meer voordeel heeft dan een ander met meer geld, dat er dus liefdadigheid wordt uitgeoefend. Dit nu geldt zoowel bij huur als bij overdracht van de woning in individueel eigendom; blijft de woning in eigendom der maatschappij en worden de woningen alleen aan de deelhebbers verhuurd, zoo is deze vorm van m<sup>v</sup> m. i. ook niet geschikt, om het denkbeeld bij den arbeider levendig te houden dat hij mede-eigendom heeft aan een stuk onroerend goed. Op vergaderingen kan hij over een of ander herstel van de woningen meestemmen maar daar zijn meestal meer groote aandeelhouders die dus ook meer te zeggen moeten hebben en meer stemmen uit moeten kunnen brengen, (zoo

niet dan doen zij eene openlijke gift aan de andere deelhebbers,) zoodat de stemmen der arbeiders van weinig belang zullen zijn; b.v. Huber in zijne Reisebriefe (pag. 131) vermeldt dat bij de m<sup>u</sup> voor de cité Napoléon tegenwoordig cité Rochechouart, de heer Emile Girardin 800 aandeelen (van 25 frs.) heeft.

Welke prikkel is hier dan om belangstelling voor dat blok woningen en voor eigendom in te boezemen? Wanneer men dus met deze soort van m<sup>u</sup> iets meer bedoelt, — en dat is het gronddenkbeeld der «latente Association», — dan enkel het bouwen van arbeiderswoningen daar is m. i. om de genoemde redenen deze vorm niet wenschelijk wanneer het het bouwen van zulke woningen geldt: terwijl bij dezen vorm, het denkbeeld van zoo iets belangrijks als het hebben van, zij het dan, mede-eigendom aan een onroerend goed, zeer weinig ontwikkeld wordt.

Wil men het bouwen van arbeiderswoningen door de arbeiders zelve in de hand werken zoo is het m. i. beter dat de vereeniging geheel uit arbeiders bestaat, — maar de rijkere moeten maken dat de arbeiders gemakkelijk kapitalen kunnen verkrijgen: gemakkelijk niet in den zin van voor weinig rente, maar in dien zin dat zij het langen tijd

kunnen houden, en bij kleine stortingen kunnen terugbetalen: gemakkelijk in dien zin dat zij niet vele vruchteloze pogingen behoeven te doen om een kapitaal te verkrijgen en daardoor worden afgeschrikt tot het oprichten der vereeniging.

# L I J S T

VAN

in den loop der dissertatie aangehaalde geschriften enz.

---

Dr. Emil Sax: Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen und ihre Reform. Wien 1869. Pichler Witwe u. Sohn.

Zeitschrift<sup>1)</sup> des Central-Vereins in Preuszen für das Wohl der arbeitenden Classen, herausgegeben von Dr. Guido Weisz, in commissie bij Otto Janke te Berlijn.

Der Arbeiterfreund<sup>2)</sup>, Zeitschrift der Central-

---

<sup>1)</sup> Dit Zeitschrift ging in 1864 over in den Arbeiterfreund; van dit Zeitschrift zijn alléén. Band 2 Heft I en Band 3 Heft II aangehaald.

<sup>2)</sup> Van den Arb.fr. zijn Heft 2 en 3 van Jahrg. 3 wat betreft de opstellen over arb. won. ook afzonderlijk uitgegeven onder den titel: die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Classen, herausgegeben vom Centralverein enz. Berlijn 1866. Otto Janke,

Vereins in Preussen für das Wohl der arbeitenden Classen, herausgegeben von K. Brämer. Berlin. Otto Janke.

V. A. Huber: Genossenschaftliche Briefe aus Belgien, Frankreich u. England. Wohlfeilere Ausgabe der Reisebriefe aus dem Jahre 1854. 2 deelen, Hamburg: Agentur des Rauhen Hauses. 1855.

———— Die innere Mission (1864) Sociale Fragen III,

———— Die latente Association (1866) id. IV,

———— Die Rochdaler Poniers (1867) id. V, Nordhausen Förstemann.

———— Die Arbeiter und ihre Rathgeber. Berlin 1863. Ludwig Rauh.

Dr. Etienne Laspeyres: Der Einfluss der Wohnung auf die Sittlichkeit: eine moralstatistische Studie über die arbeitenden Classen der Stadt Paris. Berlin 1869. Ferd. Dümmler.

Horn: Bevölkerungswissenschaftliche Studien aus Belgien, erster Band. Leipzig 1854. Brockhaus.

Alexander von Oettingen: Die Moralstatistik, Erlangen 1869. Andreas Deichert



- Dr. J. E. Wappäus: Allgemeine Bevölkerungsstatistik  
2 deelen. Leipzig 1861. Hinrich.
- Wilhelm Roscher: System der Volkswirtschaft, erster  
Band: die Grundlagen der Nationalökonomie.  
7<sup>te</sup> Auflage. Stuttgart 1868. Cotta.
- Dr. Schäffle: Das gesellschaftliche System der mensch-  
lichen Wirthschaft. 2<sup>te</sup> Auflage. Tübingen 1867. Laupp.
- A. Staub: Beschreibung des Arbeiter-quartiers und der  
damit zusammenhängenden Institutionen von Staub & Co.  
in Kuchen in Wurtemberg. Stuttgart 1868. Eduard  
Hallberger.
- C. W. Hoffman: Die Wohnungen der Arbeiter und  
Armen. Heft I: Die Berliner gemeinnützige  
Bau-Gesellschaft. Berlin 1852. E. H. Schroeder.
- Jules Simon: L'ouvrière. Sixième édition. Paris 1867.  
Hachette.
- — — — — L'ouvrier de huit ans. Paris 1867. Librairie  
internationale.
- Eugène Véron: Les institutions ouvrières de Mulhouse  
et des environs. Paris 1866. Hachette.
- H. Baudrillart: Économie politique populaire. Paris  
1869. Hachette.

A. Pénot: Les institutions privées du Haut-Rhin. Paris 1867. Librairie scientifique etc. de Eugène Lacroix.

————— Les cités ouvrières de Mulhouse et du département du Haut-Rhin. nouvelle édition augmentée de la description des bains et lavoirs établis à Mulhouse. Paris 1867. Librairie scientifique de Eugène Lacroix.

F. Le Play: La réforme sociale en France troisième édition. 3 deelen. Paris 1867. Dentu.

Exposition universelle de 1867 à Paris Rapports du jury international publiés sous la direction de M. Michel Chevalier. 13 deelen. (aangehaald deel X en XIII). Paris. 1868. Paul Dupont.

Exposition univ. de 1867 à Paris. Jury special, nouvel ordre de récompenses rapport par M. Alfred le Roux. Paris 1867. Paul Dupont.

F. Ducpétiaux: Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière à Bruxelles. Bruxelles 1846. Librairie polytechnique d'Aug. Decq.

De Economist van Mr. J. L. de Bruyn Kops jaargang 1856 „het nut van openbare gezondheids-maatregelen.”

Staatkundig en Staathuishoudkundig jaarboekje voor 1865.

Henry Roberts: The physical condition of the labouring classes resulting from the state of their dwellings, revised edition. N<sup>o</sup>. 21 Exeter Hall, London 1866.

---

The dwellings of the labouring classes, their arrangement and construction with the essentials of a healthy dwelling, fourth edition; N<sup>o</sup>. 21 Exeter Hall, Strand, London.

---

## STELLINGEN.

---

### I.

De eerloozen zijn niet onbekwaam tot het geven van getuigenis gelijk Geib: Römischer Criminal process (pag. 627) beweert.

### II.

Ten onrechte beweert Vangerow, deel III, pag. 432, dat hij, die een depositum irregulare ontvangen heeft van den tijd af dat hij voordeel trekt, interessen moet betalen, al heeft hij deze niet beloofd.

## III.

De borg kan zich op het pactum de non petendo van den schuldenaar, niet beroepen wanneer deze later een pactum de tamen petendo heeft gemaakt.

## IV.

Het onderzoek naar het vaderschap moest zijn toegelaten.

## V.

Ten onrechte besliste de Rechtbank van Amsterdam dat de eed voorwaardelijk aangeboden voor het geval dat de rechter het beweerde door de aangevoerde middelen niet bewezen mocht achten — geen decisoire maar een suppletoire eed is.

## VI.

Uit eene schenking bij onderhandsche acte ontstaat eene natuurlijke verbindtenis.

## VII.

Eene verbindtenis om eene zaak alleen ten aanzien van de soort bepaald, te geven, is geene verbindtenis om te doen.

## VIII.

Het recht van hypotheek is onroerend.

## IX.

Wanneer in een geschrift elders te betalen dan op de plaats waar het is uitgegeven de vermelding van genotene waarde en het woord assignatie voorkomt, is dit geschrift daardoor nog geene assignatie.

## X.

Bij verbeurdverklaring van een schip vervallen de daarop gevestigde voorrechten niet.

## XI.

Om de volle vracht te kunnen eischen moet de sommatie, vermeld in Art. 464 in fine W. v. K.,

geschied zijn, al is binnen den tijd der inlading van de zijde des bevrachters een protest gedaan, waarbij deze verklaart niets meer te zullen inladen.

## XII.

Indien de failliet het accoord niet nakomt, kunnen de schuldeischers geene ontbinding daarvan vragen.

## XIII.

De woorden: waarde van *f* 400 in hoofdsom niet te boven gaande, in Art. 54, n<sup>o</sup> 2 der »wet op de regterlijke organisatie,» sluiten het hooger beroep niet uit, wanneer de vordering met inbegrip van de medegevorderde reeds verschuldigde rente die *f* 400 te boven gaat.

## XIV.

In het geval van Art. 339 C. P. behoorde de medeplichtige strafbaar te zijn.

## XV.

Het is onjuist dat de C. P. geen onderscheid

maakt ten opzichte van het heelen van gestolen voorwerpen, of de heeler al of niet vóóraf beloofd had het voorwerp te heelen.

## XVI.

Het in Engeland aangenomen beginsel dat: wanneer de beschuldigde erkent schuldig te zijn, alle onderzoek der jury is uitgesloten, — is af te keuren.

## XVII.

Niet slechts hij, die lid is eener godsdienstgezindte, door welke de eedsaflegging als ongeoorloofd wordt beschouwd, maar ook ieder moest zich, op grond zijner individueele godsdienstige overtuiging van eedsaflegging kunnen versoonen.

## XVIII.

Het luidruchtig geraas maken bij nacht in een societeits-locaal valt niet onder Art. 479, 8°. C. P.

## XIX.

Algemeene dienstplichtigheid is wenschelijk.



## XX.

Bij het bouwen van arbeiderswoningen is het cottage-systeem in den regel te verkiezen boven het caserne-systeem.

## XXI.

Volks-gaarkeukens opgericht met het doel dat ook gehuwden aldaar kunnen eten, zijn niet wenschelijk.

## XXII.

Het is wenschelijk dat de staatsinrichting van de brievenpost ook als spaarbank werkzaam zij.

## XXIII.

De „latente Association” is in de tegenwoordige omstandigheden te verkiezen boven de patente.