

‘Huisjesmelkers’; een portret van de particuliere huiseigenaar rond 1900*

Inleiding

De populaire voorstelling van de huiseigenaar rond 1900 is niet bijzonder sympathiek. In spotprenten treedt hij op als een knorrige, weldoervoede heer van middelbare leeftijd met een dikke sigaar en een gouden horlogeketting. Hij straalt gewicht uit: met hem valt niet te spotten. Ook het beeld van de zuinigkijkende schraper is met de persoon van de huiseigenaar verbonden: de compromisloze huisjesmelker, die bij wangedrag onmiddellijk straft. Het zondagsblad van het dagblad *Het Volk* plaatst regelmatig schimpdichtjes en spotprenten en de in die tijd zeer populaire sociaal-realistische roman voert de huiseigenaar meestal ten tonele als een hardvochtig en onbarmhartig mens. Het grote publiek ‘zweigt in roerende romanverhalen en trefende gravures over deerniswekkende lotgevallen van arme weduwen (...), die door hardvochtige huisheeren de koude straat worden opgejaagd. ’t Toneel viel hierbij gewoonlijk in sneeuw en bitter winterweer’, concludeert de redacteur van het weekblad van de Vereniging van huiseigenaren *Het Eigendomsrecht* met enige tegenzin.¹ Helemaal zonder gevolgen is deze beeldvorming niet. Volgens Kumar wordt niet alleen het populaire maar ook het meer wetenschappelijke beeld van de negentiende eeuw vooral gevormd door bedoelde literatuur (Kumar 1991, 48; vgl. Brunt 1990). Dickens en Shaw² worden in de hogere kringen met graagte gelezen of bekeken en hebben waarschijnlijk ook het beeld van de Nederlandse huiseigenaar en van de huisvestingssituatie van het Nederlandse volk mede vormgegeven.

* Met dank aan Gerard Anderiesen, Lodewijk Brunt, Eva van Kempen, Heleen Ronden, Dick van der Vaart en Michiel Wagenaar voor hun kritisch commentaar.

¹ *Het Eigendomsrecht*, 7 januari 1911.

² De catalogus van een leesbibliotheek uit 1887 vermeldt zes vertaalde werken van Dickens. Van Shaw sprak vooral het toneelstuk *Widower's Houses* tot de verbeelding.

De Huisjesmelker.



„Wat zegt u?... Brand!... In mijn huis?... Zeven mensen dood?... Mooie boel!...
Waar moet ik dan Maandag de huur gaan halen...?”

Bron: *De Notenkraaker*, 1e jrg., 29 sept. 1907.

Een niet in kwaliteit maar wel in deernis vergelijkbare Nederlandse roman is die van J.L. Keetelaar uit 1905 met de titel *De huisjesmelker*. Telman, de huisjesmelker, wordt beschreven als een gierige, inhalige, vrekkege, schraperige geldwolf. Als hij ziedend van woede op een gure avond zijn huis verlaat zegt zijn huishoudster: 't Zou mij niets verwonderen of hij heeft weer een paar stuivers niet op tijd ontvangen en gaat er nu op uit, om die zijn slachtoffer af te persen. O, hij is zulk een geldwolf'. Uit haar mond komen ook de termen 'bloedzuiger' en 'monster'. De huurder, die het op deze winteravond moet ontgelden, is een zieke man. Zijn dochter van veertien heeft geen draad meer aan het lijf en zijn vrouw smeekt de huiseigenaar '...wees nog eenmaal barmhartig jegens ons'. Ze hebben een huurschuld van 36 stuivers en door de ziekte van de man de laatste tijd geen cent verdiend. De huiseigenaar is allesbehalve barmhartig: 'Ik zal dat ellendige plebs wel leeren, wacht maar. Geld of anders de straat op.' Zo geschiedde. De zieke man sterft die nacht en vrouw en dochter worden 's morgens vroeg op straat gezet. Het is hartje winter en het vriest dat het kraakt.

Van hun slechte imago worden de huiseigenaren zich langzaam bewust. Tien jaar na de inwerkingtreding van de Woningwet schrijft één van hen: 'Tot voor een aantal jaren, mochten de Nederlandsche huiseigenaren zich verheugen in de positie dier gelukkige mensen, die zoo goed als geen historie hebben. Men was huiseigenaar, rustige burger in den lande, men betaalde al of niet op tijd zijn belasting, toog ijverig of onverschillig of in 't geheel niet naar de stembus en leefde grootendeels zonder veel kommer voort.'³ Met de Woningwet van 1901 lijkt het tij te zijn gekeerd. Al snel beschouwen de huiseigenaren deze wet als teken van de betreurde 'nieuwe tijd', waarin de vijandigheid jegens het particuliere huizenbezit alsmaar sterker wordt. Ze hebben gelijk. Voorafgaand aan de Woningwet is een stroom van publicaties over de slechte huisvestingssituatie van het Nederlandse volk losgekomen en zonder uitzondering wordt de particuliere huiseigenaar als schuldige aangewezen. Hij zou zijn huizen niet voldoende onderhouden en een te hoge huur vragen. Veel woorden worden er overigens niet aan hem vuil gemaakt; iedereen lijkt het eens en men volstaat met een enkele passage op een vanzelfsprekend afkeurende toon of zelfs alleen met het gebruik van de term 'huisjesmelker'. In een gezaghebbend rapport van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen bijvoorbeeld wordt een scherp pleidooi gehouden voor

³ *Het Eigendomsrecht*, 17 december 1910.

het gemeenschappelijk eigendom van woningen in de vorm van bouwverenigingen. Om de argumenten kracht bij te zetten wordt het schrikbeeld van de huisjesmelker opgeroepen. Krijgt de werkmán ander werk, zo betoogt men, of komt hij te overlijden dan moet zijn huisje worden verkocht. Het zal zelden in eigendom van de familie blijven en komt in handen van derden: 'En wie waarborgt dat die derden geen huisjesmelkers zijn, die van het fraaie blok arbeiderswoningen een nieuw broeinest van onreinheid, verval en besmetting maken.' (Drucker e.a. 1896, 46). 'En was het opzetten van bouwverenigingen nu juist niet bedoeld om de werklieden uit handen van de huisjesmelkers te bevrijden', schrijft hoofdredacteur Kerdijk in het *Sociaal Weekblad* wanneer hij de zojuist verschenen brochure 'Over individueelen en gemeenschappelijken Eigendom van Arbeiderswoningen' van Engelen onder de aandacht van zijn lezers brengt.⁴ De discussie over het woningvraagstuk heeft 50 jaar geduurd, voordat zij haar beslag krijgt in de Woningwet. Gezocht is vooral naar nieuwe inrichtingsvormen voor arbeiderswoningen en naar nieuwe vormen van beheer. Wanneer de Woningwet gereed is, blijkt hij van radicale snit, misschien wel radicaler dan bedoeld. In de discussie is geen plaats geweest voor de particuliere woningexploitatie en de particuliere huiseigenaar. Opmerkelijk is dat de particuliere huiseigenaar zich ook nauwelijks in de discussie mengt. Bij de behandeling van de Woningwet in de Tweede Kamer is er nog een enkeling die opwerpt dat de wet wellicht te veel indruist tegen de belangen van de particuliere huiseigenaar, maar de regering volstaat met de reactie 'dat men sociale misstanden niet mag laten voortbestaan met een beroep op de heiligheid van de eigendom.' (Otten 1975, 17). De wet wordt met een grote meerderheid van stemmen aangenomen en de rol van de particuliere huiseigenaar in de woningvoorziening van arbeiders lijkt te zijn uitgespeeld. Lijkt, want de wet komt te laat. De grote negentiende eeuwse stadsuitbreidingen zijn zojuist voltooid. Amsterdam is zelfs voorlopig uitgebouwd, want nadat het aantal woningen in de stad tussen 1870 en 1890 ruim is verdubbeld, kampt de stad inmiddels met een woningoverschot van ruim 3000 woningen. Wat is er meer dan gebeurd? Op hetzelfde moment dat de woninghervormers zich uitputten in heftige en verheven verhandelingen over de meest geschikte woningplattegrond en de meest gewenste vorm van beheer van arbeiderswoningen, wordt er volop gebouwd. Particuliere aannemers bouwen naar eigen goeddunken arbeiderswoningen en verko-

⁴ *Sociaal Weekblad* 1889, nr 30.

pen ze aan particuliere huiseigenaren. De woninghervormers moeten met lede ogen aanzien dat hun woorden woorden blijven. Onder hun ogen verrijst een stad die in niets lijkt op hetgeen zij zich bij goede volkswoningbouw voorstellen. De Woningwet lijkt deze teleurstelling fel te verwoorden. Hij wordt algemeen als revolutionair gekenschetst, vooral vanwege de vergaande eigendomsbeperking. De opstellers lijken definitief te willen afrekenen met een groep, die zelfs in de Memorie van Toelichting wordt betiteld met 'huisjesmelkers'. De denigrerende bewoordingen kunnen niet wegnemen dat het om een omvangrijke groep gaat, die ten tijde van de inwerkingtreding van de Woningwet nagenoeg de gehele woningvoorraad in de grote steden bezit en beheert, zowel in de binnenstad als in de nieuwe negentiende eeuwse wijken. In Amsterdam worden in de periode 1852-1902 zo'n 58.500 nieuwe woningen gebouwd, waarvan ruim 90% wordt beheerd door bedoelde particuliere verhuurders (Schade 1980, 199-200).⁵ Ondanks deze ogenschijnlijk stevige positie laat de Woningwet de particuliere huiseigenaar niet onberoerd. Hij wordt in de uitoefening van zijn eigendomsrecht beperkt door kwaliteitseisen en gebruiksbeperkingen, kan eenvoudiger worden onteigend en ondervindt concurrentie van woningbouwverenigingen, die met behulp van goedkope leningen en overheidssubsidies onder de marktprijs kunnen produceren. Duidelijk is dat de Woningwet de huiseigenaren niet erkent als een specifieke groep met een specifieke taak: het beheer van arbeiderswoningen. Die taak is volgens de wet weggelegd voor speciaal daarvoor in het leven te roepen instellingen: de zgn. 'toegelaten instellingen', beter bekend als de woningbouwverenigingen. In 1904 wordt de eerste instelling 'volgens de wet toegelaten' en nog geen twintig jaar later zijn er 1341 (Kempen en Van Velzen 1988, 58).

Uit de cartoons, de verhalen en de gedichtjes komt het beeld naar voren van een machtig persoon, aan wie de huurder slechts heeft te gehoorzamen. Ook de wetenschappelijke literatuur kent een stereotiep beeld van de particuliere huiseigenaar, hoewel hij in Nederland nooit object van studie is geweest. Hij zou op ongekende wijze profiteren van de vraag naar woningen als gevolg van de snelle groei van de steden. Iedere vrije plek in huis, kelder of zolder was verhuurbaar en werd verhuurd. Mensen werden dicht op elkaar gepakt en zelfs voor

⁵ Schade (1980, 200) noemt zes particuliere eigenaren die in de geest en volgens de normen van de woninghervormers handelden. Deze 'filantropen' lieten in de genoemde periode zo'n 400 woningen bouwen.

de meest schamele optrekjes kon de huiseigenaar woekerhuren bedingen, terwijl onderhoud aan de woningen achterwege bleef.⁶ Woningbeheer lijkt op basis van deze literatuur in ieder geval geen slechte geldbelegging en de huiseigenaar een bemiddeld, machtig en meedogenloos persoon.

Klopt dit beeld met de werkelijkheid? Was de Nederlandse huiseigenaar aan het einde van de negentiende eeuw inderdaad bemiddeld, machtig en meedogenloos? Als dat het geval was, hoe kon de Woningwet dan aan de belangen van particuliere huiseigenaren voorbij gaan? Waarom werd hun wijze van woningbeheer niet als een normale economische activiteit erkend en hoe konden ze als groep geheel worden gepasseerd? Om antwoord te geven op deze vragen is het van belang te weten wie de huiseigenaren eigenlijk waren, tot welke maatschappelijke groep ze moeten worden gerekend, welk aanzien ze - en onroerend goedbeheer in het algemeen - genoten, op welke manier ze zich beroepsmatig organiseerden en profileerden en met welke maatschappelijk groepen zij zich identificeerden.

Eerst zal ik de Nederlandse huiseigenaar plaatsen tegen de achtergrond van drie typen huiseigenaren ontleend aan literatuur over Duitsland en Engeland. De vraag of de Nederlandse huiseigenaar anno 1900 vooral moet worden gerekend tot de politieke en economische elite zoals de Duitse huiseigenaar, tot de niet onbemiddelde 'petite bourgeoisie' zoals de meeste Engelse huiseigenaren of tot de 'krottenboeren' in de Engelse industriesteden, die zich sociaal gezien nauwelijks onderscheiden van hun huurders, komt daarna aan de orde. Hiervoor maak ik vooral gebruik van een onderzoek naar de sociaal-economische positie en politieke participatie van een honderdtal huiseigenaren in een willekeurig gekozen deel van de Pijp in Amsterdam in 1895⁷ en de 350 eerste leden van de in 1894 opgerichte Amsterdamse vereniging van huiseigenaren. Gegevens over het maatschappelijk aanzien, de wijze en mate van organisatie en identificatie ontleen ik aan verschillende bronnen, maar vooral aan het weekblad van de vereniging van huiseigenaren *Het Eigendomsrecht*. Hiervan heb ik de eerste tot en met de eenentwintigste en voorlopig laatste jaargang gelezen. In 1915 besluit de vereniging het eigen blad te vervangen door een landelijk uitgegeven blad, *Ons Eigendom*.

⁶ De Swaan 1989, 137; Van Daalen 1987, 49/50; Galesloot 1983, 19, 56; Van Wijk 1977, 127.

⁷ Dit deel van het onderzoek is uitgevoerd samen met studenten. Zie Barnhoorn e.a 1986.

Papierschaarste als gevolg van de oorlog, maar vooral de nieuwe maatschappelijke verhoudingen worden als reden voor deze beslissing opgegeven. Niet de plaatselijke politieverordeningen, maar de landswetten hebben het oeroude instituut van de eigendom aangetast, aldus de redactie in haar zwanezang⁸.

Het Eigendomsrecht informeerde de aangesloten leden over huurders, huurrecht en andere wettelijke bepalingen. De vereniging had een duidelijke doelstelling en een duidelijke doelgroep. De doelstelling en meer nog de manier waarop de vereniging probeerde haar doelen te bereiken, zegt iets over de problemen waarvoor de groep zich geplaatst zag. Om meer inzicht te krijgen in de maatschappelijke positie van de particuliere huiseigenaren en het krachtenveld waarbinnen zij opereerden, probeer ik antwoord te krijgen op vragen als: hoe definieerden ze die problemen en hoe formuleerden ze hun gezamenlijk belang? Wie waren hun belangrijkste tegenspelers en wie hun bondgenoten? Welke moeite moesten ze doen om zich te verweren en wanneer spreken ze van een overwinning of succes? Het beeld van de particuliere huiseigenaar dat hieruit naar voren komt, is opgebouwd uit zowel een 'wij'- als een 'zij'-perspectief. Uit de manier waarop de omgeving op hen reageert en de manier waarop zij op hun omgeving reageren is een portret samengesteld van de Amsterdamse huiseigenaar anno 1900. Het zelfbeeld komt apart aan de orde. Hoe profileert de huiseigenaar zich om als beroepsgroep erkend te worden?

Huisherren, middenstanders en krottenboeren: drie typen huiseigenaren

De Duitse huiseigenaar; een huisheer

Gleichmann beschrijft de Duitse huiseigenaren in de tweede helft van de negentiende eeuw als een sociaal, economisch en politiek sterke groep. Hij spreekt over een aparte klasse, die niet alleen de woningmarkt maar ook lange tijd het stadsbestuur monopoliseert. Nog in 1907 bestaat zo'n 80% van de bestuurders van grote en middelgrote steden in Pruisen uit huiseigenaren (Gleichmann 1982, 27). Met de bepaling dat tenminste de helft van de gemeenteraadsleden moet bestaan uit huiseigenaren, is hun machtspositie geïnstitutionaliseerd en hun invloed op de ontwikkeling van de stad gewaarborgd. De wo-

⁸ *Het Eigendomsrecht*, 4 december 1915.

ningnood roept een keten van grond-, bouw- en woningspeculatie op. Huizen zouden per uur verschillende malen van eigenaar wisselen. De huizenhandel en -exploitatie trekt vooral ondernemende burgers, terwijl de adel zich afzijdig houdt (Gleichmann 1982, 53).

De relatie huurder-verhuurder wordt volgens Gleichmann gekenmerkt door willekeur van de kant van de verhuurder. Hij kan zijn huurders op ieder moment op straat zetten en regeert met ijzeren hand. Met tal van huisregels probeert de verhuurder het gedrag van zijn huurders te disciplineren. Zijn pogingen blijven niet zonder succes en tekenen zijn machtspositie: 'Het ruwe karakter van de bepalingen (...) kenmerken de relatief grote (over)macht van de huizenbezitters...' (Gleichmann 1982, 31). Kroniekschrijvers uit die tijd spreken van 'woningfeodalisme' en 'huurtyrannie' en Gleichmann citeert ze om er de bijna onbeperkte macht van de huiseigenaar mee te illustreren.

De disciplinerende werking van zijn regels reikt verder dan de huisdeur en de huiseigenaar is volgens Gleichmann bij uitstek degene die het volk beschaafd gedrag kan aanleren. Hij zou hiermee ongewild en onbedoeld het civilisatieproces van het Duitse volk een ferme impuls hebben gegeven (Gleichmann 1982, 54; vgl. Deben 1988).

De Duitse huiseigenaar beheert over het algemeen een omvangrijk bezit. De bouwstructuur in de snel groeiende steden laat veelal geen versnippering van eigendom toe. De grond wordt in diepe kavels uitgegeven en achter de straatwand verrijzen verschillende 'Hinterhöfe' achter elkaar. Het aantal mensen dat in één huis woont, dat wil zeggen op één huisnummer, is daarom nergens zo groot als in Berlijn. Waar in Den Haag gemiddeld 6 mensen in één huis wonen, wonen er in Londen 8, in New York 20, in Wenen 50 en in Berlijn 76. De voor de negentiende-eeuwse stadsuitleg typische huurkazernes met hun drie achterhoven huisvesten gemiddeld zo'n 350 tot 650 mensen. Voorbeelden van meer dan 1000 mensen op één adres zijn eveneens bekend (Duvigneau 1984, 15). Het dagelijks beheer van grote woningcomplexen wordt in toenemende mate overgelaten aan bezoldigde huismeesters of andere tussenpersonen. Woningbeheer wordt een dagtaak voor eigenaar of huismeester. Gleichmann spreekt van professioneel woningbeheer.

De Engelse huiseigenaar: een dubbelportret; middenstanders en krottenboeren

Crossick beschrijft de Engelse huiseigenaar aan het einde van de negentiende eeuw als een middelgrote zakenman, die in onroerend

goed belegt om zijn leven en dat van zijn familieleden tegen financiële risico's te verzekeren. Investeren in onroerend goed dient vooral om de stand en de status van de familie zeker te stellen. Het is een middel om zoons die niet als opvolger in de zaak zijn aangewezen een deel van het familiekapitaal in beheer te geven en een middel om ongetrouwde dochters, of dochters die een 'slecht huwelijk' hebben gesloten of vroegtijdig weduwe zijn geworden, voor armoede te behoeden. De exploitatie van onroerend goed verschaft hun een regelmatig inkomen. Dat het hier niet om een enkel geval gaat, bewijst volgens Crossick het grote aantal vrouwelijke 'landlords' (Crossick 1984, 78/79). Waar de gegoede burgerij of de aristocratie investeert in woningen wordt het beheer overgelaten aan makelaars ('factors').

Ook de Engelse middenstand heeft ruimschoots aan de groei van de steden verdiend. Niet alleen in zijn oorspronkelijke rol als 'small trader' of 'shopkeeper', maar ook als belegger in en beheerder van onroerend goed: 'The petite bourgeoisie helped shape the structure and the fabric of the nineteenth-century town, most obviously in the finance and ownership of working-class housing.' (Crossick 1984, 63). De 'petite bourgeoisie', i.c. de huiseigenaar, neemt sociaal, economisch en politiek een tamelijk sterke positie in, hoewel zijn invloed vaak lokaal gebonden is (vgl. Daunton 1983 en McCrone & Elliott 1989).

Olsen maakt expliciet onderscheid tussen 'slum landlords' en andere exploitanten van onroerend goed. De 'krottenboeren' bezitten volgens hem vaak maar een enkel 'tenementhouse', waar ze meestal, ook zelf in wonen. Het ontbreekt hun aan economische prikkels om hun bezit in goede staat te houden, maar vaak ook aan het daarvoor benodigde kapitaal (Olsen 1976, 127).

Englander geeft een beeldende beschrijving van de Engelse 'slums' aan het eind van de vorige eeuw, zoals gezien door de middenklasse: '(...) the slums of urban Britain were perceived as an amorphous mass predisposed towards mischief: a seething bubbling cauldron, brutal, ugly; a volatile mixture which, should ever it explode, would leave the corpse of civilization rotting beneath the blood-stained trail of its vile effluence.' (Englander 1983, 33). De buurten staan bekend om hun voortdurende gewelddadigheden en worden als gevolg van hun onbeheersbaarheid gemeden (vgl. Brunt 1990). Huiseigenaren durven de buurt niet meer in en zijn daarom aangewezen op huurophalers, die ze evenmin vertrouwen. De respectabele middenstand is niet meer in de eigendom van panden in dit soort buurten geïnteres-

seerd. Thomas Wright beschrijft hoe een voormalige losse arbeider begon als huurophaler en opklom tot een 'man of property'. Gevraagd naar het geheim van zijn succes zegt hij: 'There wasn't much secret about it; I know most of the tenants and their ways and means. Where it was a case of pay but wouldn't, I brought their nose to the grindstone with a firm hand; (...) Knowing my customers well, I could generally tell when there would be an attempt to shoot the moon as they say; and I used to be on the look-out for it, and in most cases managed to stop it. If they did succeed in running the blockade with me, I could generally find them out and make it warm for them; in short, one way or another, I made not paying so unpleasant to such gentry that they used to pay as being the less of the two evils.' (The Riverside Visiter (Thomas Wright) 1875 II, 136/137, geciteerd bij Englander 1983, 34/35).

Het succes van deze krottenboer schuilt in zijn sociale en culturele achtergrond, die gelijk is aan die van zijn huurders. Hij kent ze goed, weet hun naam, is bekend met hun situatie en kan hun gedrag voorspellen. Zelfs als ze met de Noorderzon vertrekken weet hij ze te vinden. Ze trekken in bij familie of wonen dicht in de buurt van hun vorige woning: '(...) people in this class must move in a very limited circle.' (Englander 1983, 34). Zijn recht haalt de 'slum landlord' niet door tussenkomst van de rechter en voor de wet toont hij weinig respect. Hij intimideert en ontruimt zonder enige vorm van proces. Ook van de kant van de huurders wordt zelden een beroep op de wet gedaan: ' (...) nobody really cared: landlord and tenant set their own standards of misconduct' (Englander 1983, 36).

Tot de buurt veroordeeld

Niet alleen de krottenboer is lokaal gebonden, hetzelfde geldt voor de middenstander. Het drijven van een winkel en het beheren van wat pandjes is volgens Crossick een voor de hand liggende combinatie. Beide activiteiten zijn naar hun aard plaatsgebonden en kennis van de buurt en de buurtgenoten is voor beide onontbeerlijk. Een huisbaas verhuurt een vrijgekomen woning ook liever aan een goede klant met het doel deze als klant te binden en omgekeerd zal hij een huurder bij huurachterstand niet direct op straat zetten, wanneer hij daarmee een goede klant verliest. De relatie huurder en verhuurder is er één van wederzijdse afhankelijkheid. Huurder en klant staan ook regelmatig bij hem in het krijt. Schulden lopen in de wintermaanden op en worden in de zomer afbetaald. Het steeds opnieuw maken en vereffenen van schulden is typerend voor zowel

de relatie huurder-verhuurder als voor die van klant-winkelier. Englander stelt dat '...a bond of debt united landlord and tenant' (Englander 1983, 11) en volgens Crossick is juist dit kredietsysteem de 'linchpin' van het succes van iedere winkelier (Crossick 1984, 84).

Kredietverlening verschaft de huiseigenaar macht, maar maakt hem bij tijd en wijle ook doelwit van agressie en plaatselijk oproer. Er is daarom niet alleen sprake van een bijzonder evenwicht, ook van een bijzonder precair evenwicht, of zoals Crossick het formuleert: 'The complex web of dependence (...) was woven with fragile threads ...'(Crossick 1984, 87).

Hoe direct huiseigenaar en huurder ook met elkaar te maken hebben en hoe gering soms de sociale afstand, ze blijven elkaars 'natuurlijke vijanden'. In de ogen van de arbeiders profiteert de plaatselijke middenstand, inclusief de huiseigenaren, van hun ellende en afhankelijkheid. Omgekeerd voelt de middenstand zich niet alleen economisch maar ook sociaal tot de buurt veroordeeld. De verhouding huurder-verhuurder wordt in die tijd regelmatig als klassenstrijd omschreven. Meer nog dan de fabriekseigenaar wordt de huiseigenaar voorgesteld als de 'folk-devil'; hij is zichtbaar en wordt gekend - de 'devil' heeft een gezicht gekregen (McCrone & Elliott 1989, 37). Ondanks de krampachtige pogingen om zich van de buurt te distantiëren en ondanks het cultiveren van een naar binnen gerichte levensstijl, kan de 'petite bourgeoisie' zich niet altijd aan het buurtleven onttrekken. Vaak verwacht de buurt ook een zekere betrokkenheid in de vorm van buurtplichten. Een huisbaas en winkelier in Cardiff bij voorbeeld wordt geacht de begrafenis te leiden. Hij doet het telkens weer, maar zonder overtuiging. Zijn positie is te typeren als sociaal lokalisme en moreel individualisme (Crossick 1984, 79).

De drie hier geschetste categorieën huiseigenaren kunnen ideaaltypisch onderscheiden worden naar sociaal-economische positie, politieke macht en de manier waarop ze met hun huurders omgaan. De typische Duitse huiseigenaar beheert een groot aantal woningen of laat deze door middel van huismeesters beheren, is politiek invloedrijk en staat sociaal op grote afstand van zijn huurders. Zijn macht over zijn huurders is groot en hij of zijn zaakwaarnemer is daarom in staat hun strikte gedragsregels voor te schrijven op straffe van huisuitzetting. Woningbeheer is een dagtaak en een beroep en veelal uitbesteed aan huismeesters of andere tussenpersonen.

Een groot deel van de Engelse 'landlords' komt overeen met het type middenstander. Hij is niet onbemiddeld, geniet een zeker aanzien en is lokaal georiënteerd. Zijn relatie met zijn huurders is te typeren

als wederzijds afhankelijk zonder extreme machtsverschillen, hoewel hij zich sociaal en cultureel van hen probeert te onderscheiden.

De 'slum landlords' kunnen zich een dergelijke distinctie niet permitteren. Zij kunnen alleen huiseigenaar zijn bij de gratie van een geringe sociale afstand. Alleen door precies op de hoogte te zijn van de levenswijze van zijn huurders, is deze eigenaar in staat zijn onroerend goed te exploiteren. Huurders krijgen niet de kans met de Noorderzon te vertrekken, omdat hij ze altijd weet te vinden. Huurder en verhuurder gaan allesbehalve zachtzinnig met elkaar om.

Hoe zijn de Amsterdamse huiseigenaren te plaatsen tegen de achtergrond van deze drie typen?

De Amsterdamse huiseigenaar: huisheer, middenstander of krottenboer?

Grote of kleine eigenaren?

Van de 99 onderzochte huiseigenaren in de Pijp heeft tweederde heeft slechts één pand, een aantal heeft er twee en een enkeling vier of vijf. Het woningbezit is nagenoeg geheel versnipperd en grote particuliere onroerend goed-exploitanten kent de Pijp anno 1895 niet. Speculanten of handelaren zijn deze eigenaren evenmin. De meesten hebben zich in de onderzochte periode (1860-1895) slechts één- of tweemaal op de onroerend goedmarkt begeven; de eerste keer bij koop, de tweede keer bij verkoop. Alleen een aan de Vijzelgracht wonende stalhouder springt er uit. Hij heeft in de stad niet minder dan 119 percelen voor korte of langere tijd in bezit gehad. Een architect, een timmerman, een stukadoor, een houtkoper en een muziekleraar zijn met hun 15 à 20 transacties naast de stalhouder de meest actieven.

Wat voor de eigenaren in de Pijp geldt, geldt waarschijnlijk voor de meeste eigenaren van arbeiderswoningen in Amsterdam rond 1900.⁹ Het onderzoeksgebied binnen deze buurt is willekeurig ge-

⁹ Amsterdam telt in die tijd zo'n 39.000 panden en naar schatting van de vereniging van huiseigenaren zo'n 17.000 tot 25.000 huiseigenaren. Ik vind het aantal geschatte huiseigenaren onwaarschijnlijk hoog, maar beschik niet over andere gegevens of schattingen. Het beeld van één of twee pandjes per eigenaar sluit wel aan bij mijn onderzoeksresultaten. Eigen woningbezit kwam vooral voor in de grachtengordel, maar komt niet boven de 3%. Wie de eigenaren van de later gebouwde middenstandswoningen in de Museum-/Concertgebouwuurt zijn is mij niet bekend. Ik sluit niet uit dat zij later ruim vertegenwoordigd zijn geweest in de vereniging van huiseigenaren.

kozen en integraal onderzocht. De Pijp is één van de nieuwe arbeiderswijken die in de periode 1870-1890 tot stand zijn gekomen. Vergeleken met eigenaren van woningen in oude wijken in de binnenstad bestaan er mogelijk verschillen. De arbeiderswoningen zijn daar over het algemeen van slechtere kwaliteit en de huuropbrengsten lager. Uit de literatuur is mij niet gebleken dat zich hier wel concentraties van eigendom voordoen. Het tegendeel lijkt het geval te zijn. Onroerend-goed-beheer in Amsterdam in die tijd is een zaak van kleine beleggers.

Welke maatschappelijke klasse?

Op een enkele arts en advocaat na, komen er onder de eigenaren in de Pijp geen beoefenaren van vrije beroepen voor. Eerder zijn het diamantslijpers, varkensslachters, huisknechten en vissers. De kleine middenstand is vertegenwoordigd met koffiehuis-houders en winkeliers. Eén-vijfde van de huiseigenaren heeft een beroep in de bouw, zoals timmerman, stukadoor, loodgieter of bouwkundige.

De beroepensamenstelling van de 349 huiseigenaren van de vereniging *Het Eigendomsrecht* in het oprichtingsjaar van de vereniging laat eenzelfde beeld zien. Onder hen zijn veel koffiehuis-houders, bakkers en kruideniers en eveneens veel aan de bouw gelieerde beroepsgroepen als houtkoper, schilder e.d. Evenmin als de huiseigenaren in de Pijp kunnen ze tot de gegoede burgerij worden gerekend. Slechts een enkele keer komen we een notaris, een advocaat/procureur, een commissionair, een oud-scheepsgezagvoerder, een gezichtkundig brillenmaker, een fabrikant of een directeur van een maatschappij tegen.¹⁰

Woningbeheer was voor de meeste huiseigenaren een secundaire bron van inkomsten, bedoeld als risico-verzekering en oudedagsvoorziening. Dat de gegoede burgerij van Amsterdam niet in belegging in onroerend goed is geïnteresseerd, wordt bevestigd door een onderzoek van Boudien de Vries, dat op een iets eerdere periode (1855-1875) betrekking heeft. Zij heeft 200 boedelbeschrijvingen van overleden

¹⁰ Tot de 349 leden behoren drie onroerend goed-maatschappijen, wonen zes particuliere personen buiten Amsterdam en bevinden zich negen vrouwen. Van de 331 resterende mannelijke in Amsterdam wonende huiseigenaren staan 199 vermeld in het Adressenboek van Amsterdam (een soort Gele Gids), van wie 166 met hun beroep. Van de 148 die hierin niet voorkomen, mag worden aangenomen dat ze in loondienst zijn en geen reden hebben om zich via het Adressenboek vindbaar te maken voor anderen. Waarschijnlijk gaat het niet om renteniers, omdat de omvang van hun bezit dit niet toelaat. Renteniers staan vaak ook als zodanig in het Adressenboek vermeld.

vermogenbezitters geanalyseerd. Het zijn met name ambachtslieden en winkeliers die in onroerend goed investeren. 'Huizenbezit als beleggingsobject komt bij kooplieden en beoefenaren van vrije beroepen nooit voor.' (De Vries 1986, 205). Kooplieden kiezen vooral voor investeringen in eigen bedrijf en de vrije beroepsbeoefenaren en renteniers voor traditioneel solide fondsen zoals buitenlandse staatsobligaties.

Politieke macht?

Hoewel alle huiseigenaren in principe stemgerechtigd zijn¹¹, leggen ze geen grote belangstelling voor de politiek aan de dag. Niet alleen komt de speciaal op de Amsterdamse huiseigenaar gerichte kiesvereniging 'Ons Belastingstelsel' niet van de grond, de Amsterdamse huiseigenaren maken ook maar ten dele gebruik van hun democratische rechten. Van de huiseigenaren in de Pijp laat 45% zich als stemgerechtigde registreren en van de vereniging *Het Eigendomsrecht* zo'n 60%. Gezien het grote aantal huiseigenaren dat Amsterdam in die tijd kent, hadden ze een belangrijke machtsfactor kunnen vormen.

De geringe belangstelling voor de gemeentepolitiek is een doorn in het oog van het bestuur van de vereniging *Het Eigendomsrecht*. Regelmatig laat het bestuur zich hierover misprijzend uit. 'De Amsterdamse huiseigenaren als zoodanig hebben bij de gemeenteraadsverkiezingen niet aan politiek gedaan. Er zijn geen kandidaten aanbevolen, geen opwekking of waarschuwing is uit onze pen gevloeid. Wij zijn neutraal geweest, ijselijk neutraal (...) Maar ... waar wij niet tot de politiek gegaan zijn, is de politiek tot ons gekomen.' Bij de laatste verkiezingen zijn ze openlijk aangevallen door de vrijzinnig-democratische kandidaat mr. De Jong, die zijn kiezers heeft beloofd de 'huisjesmelkers' te lijf te gaan, wanneer zij hem in de raad kiezen. Gekwetst door het gebruik van de term 'huisjesmelker' reageert het blad met : 'Wij herinneren de juris doctor De Jong eraan, dat wanneer wij huiseigenaren over advocaten spreken wij het woord "rechtsverdraaiers" of "rechtsverkrachters" niet plegen te gebruiken, zoodat het mr. De Jong niet toekomt ons "huisjesmelkers" te schelden.'¹² Pogingen van het bestuur de huiseigenaren te politiseren lopen verder stuk op politieke verdeeldheid. Een oproep om bij de

¹¹ Hij betaalt grondbelasting en de drempelwaarde om stemgerechtigd te worden is laag: f 10,-.

¹² *Het Eigendomsrecht*, 22 juli 1911.

gemeenteraadsverkiezingen op een 'belangen-candidaat' te stemmen, brengt bijna een scheuring in de vereniging teweeg. De Amsterdamse huiseigenaren lijken weinig met elkaar gemeen te hebben of te willen hebben. Ook de ledenvergadering fungeert niet als ontmoetingsplaats, want daar komt slechts zo'n 5 à 10 procent van de leden. Een poging van het bestuur een sociëteit op te richten waar 'huiseigenaren eens ongestoord onderons kunnen zijn' komt evenmin van de grond. De leden van de vereniging zijn sociaal geïsoleerd en politiek verdeeld, blijven liever onopgemerkt en 'ijselijk neutraal'.

Lokale binding?

Tweederde van de huiseigenaren in de Pijp woont in de directe omgeving van hun bezit en twintig procent woont in één van zijn eigen panden. Waarschijnlijk is ook hier de kennis van de buurt en buurtgenoten een belangrijke voorwaarde voor het enigszins succesvol exploiteren van het bezit.

De Amsterdame huiseigenaar is, kortom, geen rijke en machtige 'huisheer', maar lijkt ergens tussen de gerespecteerde middenstander en de kleine krottenboer in te zitten.

De vereniging van huiseigenaren *Het Eigendomsrecht*

De oprichting

Uit ergernis over het gedrag van huurders en gerechtsdienaren plaatst één van de Amsterdamse huiseigenaren een advertentie. Hij roept zijn lotgenoten op tot het bijwonen van een vergadering 'ten einde hunne belangen te hooren bepleiten en middelen te beramen om verbetering te verkrijgen in de onhoudbaren toestand waarin de positie van den verhuurder verkeert tegenover den nalatigen wanbetalenden huurder.' Op 2 februari 1894 wordt in de bovenzaal van café Bisschop aan de Dam in Amsterdam de vereniging van huiseigenaren *Het Eigendomsrecht* opgericht. De opkomst is groot, de stemming strijdlustig. Het betoog van de inleider is vooral gericht tegen de tekortschietende wetgeving. Het Burgerlijk Wetboek zou de verhuurder van woningen onvoldoende bescherming bieden tegen kwaadwillige huurders en procederen is duur. 'En welke rechten heeft de verhuurder tegen over den kwaadwillende huurder? Bijna geene, en de rechten die hij heeft, moeten zóó duur gekocht worden, dat er geen betalen aan is.' De eigenaren van woningen worden ernstig achtergesteld bij de eigenaren van grond en de inleider laat niet onverhuld dat hij hierin een klasse-

belang en een klassenverschil ziet: 'Wel heeft de wetgever gezorgd voor de belangen van de landheeren, die landerijen en boerenplaatsen verhuuren, waarop altijd de huurpenningen te verhalen zijn...' De verhuurder van woningen heeft nauwelijks kans op verhaal. 'In 99 van de 100 gevallen heeft deze niet de minste waarborg voor zijn huur, daar, hoewel de wetgever hem voorrecht toekent op den inboedel van den huurder, de meubelen in de meeste gevallen niet zooveel waarde hebben om daarop de enorme proceskosten, veel minder de verschuldigde huurpenningen te verhalen.' Als het tegenzit, heeft de huurder niet alleen zijn huur niet betaald, maar de woning ook 'veranderd in een beestenstal en alles mee genomen wat los en vast zit.' Hiertegen kunnen verhuurders zich niet teweerstellen. Volgens de inleider is hier sprake van diefstal, maar worden de vertrokken huurders door politie of justitie niet vervolgd.

Over de maatschappelijke positie en de financiële draagkracht van de Amsterdamse verhuurder maakt de inleider zich geen illusies. 'En waren nu alle verhuurders kapitalisten, maar neen, velen zijn niets anders dan kruier van de kapitalisten. De hypotheekhouder houdt op tijd zijn hand op, om rente te ontvangen, en vraagt niet aan den eigenaar of deze zijn huurpenningen wel binnenkrijgt.'

Ten slotte wordt melding gemaakt van het ontoelaatbare gedrag van gerechtsdienaren en deurwaarders. Volgens de inleider berekenen zij bijna zonder uitzondering meer kosten voor hun diensten dan hun volgens de wet toekomt. Ook hiertegen moeten de huiseigenaren in het geweer komen, is zijn stellige overtuiging. Als middel wordt in eerste instantie vooral gedacht aan het uitgeven van een courant 'waarin hare leden gewaarschuwd worden voor alle wanbetalers en slechte huurders en waarin op verbetering in de wetgeving wordt aangedrongen.'¹³

De aanwezigen zijn enthousiast en ter plekke melden 45 huiseigenaren zich als lid aan. Het bestuur gaat voortvarend te werk. Nog geen drie maanden na de oprichtingsvergadering, op 29 mei 1894, volgt het Koninklijk Besluit en is de vereniging formeel erkend. Als doel van de vereniging vermelden de statuten 'de handhaving en verbetering van het volle genot van den eigendom van geheele perceelen of gedeelten daarvan, hoofdzakelijk tegen wanbetalingen en kwade practijken van huurders'. Zij wil dit doel bereiken: 'a. door het uitgeven van een Weekblad, waarin de belangen der Huiseigenaren worden behandeld, middelen aan den hand worden gedaan om

¹³ *Het Eigendomsrecht*, 30 maart 1895.

kwade huurders te leeren kennen en mededeelingen worden gedaan, strookenden met het doel der Vereeniging en b. door op wettige wijze in het leven te roepen eene beweging om eene verbeterde wetgeving te verkrijgen op het stuk van gerechtelijke uitzetting van den nalatigen huurder'.¹⁴

Een jaar later telt de vereniging zo'n 500 leden en het bestuur concludeert triomfantelijk dat de vereniging in een behoefte voorziet: 'Het optreden der vereeniging bracht schrik en ontsteltenis in de gelederen van de wanbetalers'.¹⁵

'Kwade huurders'

Naast mensen die 'boven hun stand wonen' en mensen 'voor wie zelfs de goedkoopste woning te duur is', bestaat het merendeel van de wanbetalers volgens de huiseigenaren uit 'schurken'; mensen die misbruik maken van de machteloosheid van de verhuurder. Ze weten hoe moeilijk het is de huur op tijd te innen en rekenen erop dat de verhuurder de gang naar de rechter te duur vindt. Start hij toch een ontruimingsprocedure dan hebben ze tijd genoeg om alsnog met de Noorderzon te vertrekken. Op de door de vereniging opgestelde zwarte lijst, de zgn. 'Alphabetische lijst van personen waartegen de vereeniging waarschuwt' staan inderdaad veel mensen met de letters NZ achter hun naam. Het is de oogst van een jaarlang melden van 'kwade praktijken', waartoe de leden van de vereniging zich hebben verplicht. Achter de zwarte lijst gaat het idee schuil dat de kwaadwillige huurders alleen tot betalen zijn te dwingen wanneer de Amsterdamse huiseigenaren de gelederen sluiten en de zgn. vertrekkers richting Noorderzon van verdere verhuur uitsluiten. Iedere slechte huurder wordt bij het kantoor van de vereniging gemeld en iedere nieuwe kandidaat wordt daar gecheckt. Het systeem van uitsluiting is eenvoudig doch kwetsbaar. Het werkt alleen wanneer veel verhuurders zich bij de vereniging aansluiten en zich houden aan de meldings- en informatieplicht. Noch het één noch het ander is het geval. In 1895 staan slechts 500 huiseigenaren als lid ingeschreven en hoewel hun aantal jaarlijks toeneemt, is het in de onderzochte periode nooit boven de 2700, naar schatting zo'n 15 à 20% van de Amsterdamse huiseigenaren gekomen.¹⁶

¹⁴ Statuten van de Vereeniging Het Eigendomsrecht, 1894.

¹⁵ *Het Eigendomsrecht*, 30 maart 1895.

¹⁶ Aangezien niet precies is vastgesteld hoeveel huiseigenaren Amsterdam in die

De discipline van de aangesloten leden laat eveneens te wensen over. Regelmatig wordt in de rubriek 'Ingezonden' een lid publiekelijk berispt. De eigenaar van een zojuist door een huurder verlaten pand aan de Prinsenstraat schrijft over zijn collega: 'Condoléantie aan de Heer Everhoor, Schilder, Korte Prinsengracht, die zeker geen lid is van "Het Eigendomsrecht", daar hij zonder te informeren bij den eigenaar van het Perceel staande Prinsenstraat no.17 den bedrieger en gelijkstaand met een zwijn (G.C. van den Heuvel) onderdak heeft geholpen in de Hoogendorpstraat no.5. Dat Heer heeft in vier maanden tijd, het huis tijdelijk onbewoonbaar gemaakt door de muren, het behangsel, en het schilderwerk met modder en verf te besmeuren en minstens twee kannen met drek op de vloeren en in de kasten achtergelaten en tien gulden huurschuld met medeneming van den sleutel. Gelijk een zwijn zijn hok verlaat, nog erger, heeft de bedrieger (G.C. van den Heuvel) het huis in de Prinsenstraat verlaten. Hij zegt maar ronduit als men om de huurpenningen komt, ik verd... het om te betalen, jelui kan me toch niets doen, ik heb recht op pro deo en dan kan jelui nog de onkosten van het proces erbij betalen.'¹⁷ Door dit soort publieke aanklachten probeert de vereniging onderlinge collegialiteit af te dwingen. Het toont echter vooral hun relatief zwakke positie. Ook van de rechters hebben ze in hun ogen weinig steun ondervonden. 'De Heeren Kantonrechters van het 3e en 4e kanton zijn te coulant naar de huurders (...) De "Heeren" wanbetalers behoeven maar wat te jammeren of hun vrouwen te doen compareeren met één of twee - soms daarvoor gehuurde kinderen in lompen gehuld op den arm - om van den Rechter uitstel te krijgen.'¹⁸

In de rubriek 'Uit de rechtzaal' staan regelmatig dit soort berichten. Ze geven uiting aan het gevoel van machteloosheid. Zolang het woningaanbod ruim is en de juridische mogelijkheden op verhaal gering, kunnen de eigenaren inderdaad weinig ondernemen tegen de 'kwade praktijken van huurders'.

tijd telt, is het moeilijk te zeggen welk percentage zich bij de vereniging heeft aangesloten. Ik schat dat dit op het hoogtepunt van de vereniging zo'n 15 à 20 % is geweest. Van de onderzochte eigenaren in de Pijp was al in 1895 17% lid van de vereniging. Hieruit kan afgeleid worden dat eigenaren van woningen in de nieuwe wijken vaker lid waren dan de eigenaren in de oude stad.

¹⁷ *Het Eigendomsrecht*, 15 juni 1895.

¹⁸ *Het Eigendomsrecht*, 22 september 1894.

DE GEVOELIGE HUISBAAS.



De Maandag is voor den huisjesmelker Potter een Kwade dag. Dan moet hij in zijn Krotjes de huur gaan innen en komt dan altijd onpasselijk thuis.

Bron: *De Notenkraaker*, 2e jrg., 16 febr. 1908.

Gerechtsdienaren: 'lui, die azen als gieren'

Naast de 'kwade huurders' is in de eerste jaren alle aandacht gericht op 'inhalige gerechtsdienaren'. Meestal wordt er in weinig vleierende bewoordingen over hen geschreven. Voor de ontbinding van een huurovereenkomst is de huiseigenaar aangewezen op een uitspraak van de kantonrechter, en om zijn zaak voor te laten komen moet hij een procureur in de armen nemen. Het 'procureur stellen' is een kostbare zaak en in de ogen van de huiseigenaar volstrekt overbodig, temeer daar de door hem gekozen en bekostigde procureur niet als raadsman optreedt, maar uitsluitend als formeel woordvoerder. De huiseigenaren begrijpen niet waarom ze in de rechtzaal niet zelf het woord mogen voeren, maar hebben wel een vermoeden: 'Enfin deze bepalingen zijn door de heeren gemaakt; licht dat ze er voor gezorgd hebben dat er 'n vet baantje voor hunne zoons, neefjes of vriendjes overblijft.'¹⁹ Op het moment dat de kantonrechter instemt met de ontbinding van de huurovereenkomst is de zaak nog niet rond. De deurwaarder en niet de huiseigenaar zelf, moet de woning ontruimen. Kostbare tijd verstrijkt. Evenals de procureurs opereren de deurwaarders in opdracht en op kosten van de huiseigenaar, toch ziet hij ze alleen maar als '(...) lui, die azen als gieren op 't eigendom van anderen'. De rechtbank wordt traagheid verweten en de huiseigenaren vermoeden wederom opzet. Volgens hen wordt er met 'het recht gedraaid' en spottend wordt de rechtbank een 'draaibank' genoemd. Hun niet mis te verstane kritiek wordt zelfs in dichtvorm gepresenteerd:

Een proces is een wagen, die rijdt voor het recht
De rechtsdag is leemgrond, daar rijdt het maar slecht
De bewijzen zijn raderen, die draaien zich om.
De advocaat is de spil: deez' gelijkenis niet dom.
En wilt gij dus, vriend, niet met nadeel procedeeeren
Vergeet dan vooral niet, de 'spil' goed te smeerem.²⁰

Al in het eerste jaar van haar bestaan lukt het de vereniging de proceskosten aanzienlijk te verlagen. Ze sluit een overeenkomst met een procureur die voor de leden van de vereniging een lager tarief wil hanteren. Ook een aantal deurwaarders is in de loop der tijd

¹⁹ *Het Eigendomsrecht*, 20 oktober 1894.

²⁰ *Het Eigendomsrecht*, 28 oktober 1894.

bereid hun tarief tot bijna de helft te verlagen. De verlaging van de tarieven wordt als een ware overwinning gevierd en in het weekblad breed uitgemeten. Ter onderstreping van het succes en met merkbaar plezier schrijft de redactie: 'Het klaarste bewijs, dat "Het Eigendomsrecht" eene nuttige vereeniging is, ligt gelegen in het feit, dat de deurwaarders bijna algemeen de zaak naar de andere wereld wenschen.'²¹

Hoewel de procureur en de deurwaarder formeel in opdracht en in het belang van de huiseigenaar werken, is deze de laatste die daarvan overtuigd is. Hun aanwezigheid en bemiddeling ervaart de Amsterdamse huiseigenaar eerder als een pijnlijk bewijs van het feit dat hij niet zelf over zijn eigendom mag beschikken. De formulering: 'Ze azen als gieren op 't eigendom van anderen', is een hartekreet en raakt de kern van hun onbehagen. Particulier eigendom in het algemeen en de eigendom van woningen in het bijzonder zijn voor de huiseigenaar de sleutel tot een zekere financiële onafhankelijkheid. De huurinkomsten zijn weliswaar in de meeste gevallen een aanvulling op arbeidsinkomsten, maar maken hem daar ook minder afhankelijk van. Zijn autonomie, of in ieder geval zijn gevoel van autonomie, wordt door zijn huizenbezit vergroot. Iedere beperking van de eigendom, iedere regel die hem voorschrijft wat hij wel of niet met zijn eigendom mag doen, druist tegen dat gevoel in. Hij heeft het pand gekocht om meer autonomie te verkrijgen en niet om zich te schikken naar de regels van anderen. De praktijk is echter anders, zeker nadat in 1901 de Woningwet van kracht wordt. Als de huiseigenaren zich hiervan bewust worden, raken ze er niet meer over uitgesproken.

Overrompeld door de Woningwet

Politiek isolement

De eerste tien jaar van haar bestaan wordt de vereniging bijna volledig in beslag genomen door de strijd tegen de gerechtsdienaren en de huurders. De voorbereiding van de Woningwet, die in 1901 door het parlement zal worden aangenomen, lijkt geheel aan haar aandacht te zijn ontsnapt. Slechts eenmaal wordt in *Het Eigendomsrecht* melding gemaakt van een discussie in de Tweede Kamer over het woningvraagstuk. Enigszins spottend wordt professor Drucker

²¹ *Het Eigendomsrecht*, 18 augustus 1894.

geciteerd die in goede huisvesting de panacee van alle kwaad ziet: '(...) er is ook geen beter middel om het streven naar orde en rust te bevorderen, om drankmisbruik te bestrijden dan voorziening in de woningnood voor minvermogenden.' Volgens de redacteur wijst hij de huiseigenaar als schuldige aan, wanneer hij stelt 'dat het bouwen in steden van geschikte woningen voor den werkenden stand zeer bemoeilijkt wordt'. De redacteur van *Het Eigendomsrecht* speelt de bal onbezorgd terug. Niet de huiseigenaar maar het Burgerlijk Wetboek is de oorzaak van het kwaad: 'Verhuurders moeten meer rechten gegeven worden tegen den opzettelijken wanbetaler en eerst dan zal de lust opgewekt worden om in den woningnood voor den werkenden stand te voorzien.'²² Dat met de woorden van Drucker de laatste fase van de voorbereiding van de Woningwet is ingeluid, ontgaat de redacteur. De huiseigenaren zijn druk bezig met het hier en nu en zelfs op het moment dat de Woningwet wordt aangenomen, lijken de gevolgen hiervan niet tot hen door te dringen. Tussen 23 maart en 28 december 1901 wordt de wet in de vorm van een negen maanden durende feuilleton letterlijk en bijna zonder commentaar afgedrukt. Alleen artikel 12, over de onbewoonbaarverklaring, roept een reactie op. Huurders kunnen klachten indienen bij de gemeente en volgens de redacteur zullen 'de woninginspecteurs de eigenaren belagen'. Hij vreest wraakzucht. 'We weten het, de eigenaar staat bij het publiek niet hoog aangeschreven en men hoeft slechts te weten waar zijn perceelen staan, er met drie personen een bezoek te brengen, de bewoner helpt allicht mede een waar of schijnbaar gebrek te zoeken, de grondslag voor een bezwaarschrift is gelegd; de gezondheidscommissie doet onderzoek, de bewoner betaalt z'n weekhuur niet omdat het huis afgekeurd wordt, zooals zij dadelijk beweren, wanneer de commissie in huis is geweest.' Even zit de schrik erin, maar verder laat men dit onderwerp onbesproken. Ook de paragraaf over de onteigening roept geen commentaar op. Zelfs de opmerking van het Tweede Kamerlid De Savornin Lohman dat '...de woekerwinsten die met het verhuren van krotten worden behaald, het billijken dat bij de onteigening niet meer dan de werkelijke waarde wordt vergoed' wordt zonder commentaar afgedrukt.²³

De eerste tekenen des onheils signaleren de Amsterdamse huiseigenaren naar aanleiding van een toespraak van Tellegen, directeur

²² *Het Eigendomsrecht*, 15 december 1894.

²³ *Het Eigendomsrecht*, 3 augustus 1901.

van de Amsterdamse Bouw- en Woningdienst, op een congres over de Openbare Gezondheidsregeling in 1905. Tellegen laat zijn gehoor weten zeer content te zijn met de kort daarvoor door de gemeenteraad van Amsterdam aangenomen Bouwverordening. De Woningwet verplicht de gemeenten binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Woningwet een bouwverordening vast te stellen. Amsterdam is één van de eerste gemeenten die dat doet en Tellegen heeft daarin duidelijk de hand gehad. Wanneer hij op het congres stelt dat de Amsterdamse Bouwverordening vooral bedoeld is om een einde te maken aan 'de revolutiebouw van eigenbouwers en aan de hypotheekschwindel', zijn de huiseigenaren zeer gekwetst. 'Het geeft geen pas om eigenbouwers revolutiebouwers te noemen en ze vervolgens op een hoop te gooien met de hypotheek- en bouwschwindel²⁴ van de laatste jaaren', aldus *Het Eigendomsrecht*. 'Sommige bouwers waren werkzame vakmensen die voor de bouw geld nodig hadden. Ik kan honderden gevallen noemen dat brave, oppassende en werkzame mannen door het bouwen op de door mij genoemde manier, een aardig fortuin hebben verkregen en dat wel, schrik niet, door eerlijke middelen, gepaard met wilskracht en vlijt.' Het blad roept op tot een boycot: 'zoo min mogelijk, ja liefst in het geheel niet te bouwen op gronden in erfpacht uitgegeven, gedachtig aan het spreekwoord: "arbeid adelt".²⁵ Iedere welwillendheid jegens de gemeente is vanaf dat moment verdwenen. Plotseling is het de huiseigenaren duidelijk geworden dat de Woningwet, en in het verlengde daarvan de Bouwverordening niet in hun voordeel werkt. Jaren later concluderen ze dat 'de gansche tendenz van al het woningwetgedoe is gericht tegen de huiseigenaar en zich niet in de eerste plaats bekommert om de huisvesting van het volk.'²⁶ Wanneer op basis van de Bouwverordening de eerste woningen onbewoonbaar worden verklaard, is het stilzwijgen definitief verbroken. Jarenlang wordt er over bijna niets anders meer geschreven. De kwade huurders en de gerechtsdienaren worden even vergeten. Tellegen en zijn mannen vormen van nu af aan een grotere bedreiging, evenals woningbouwverenigingen, die

²⁴ Hoewel niet vermeld, duidt men op zware hypothecaire verplichtingen en hoge boeten bij overschrijding van de betalingstermijnen. Het gevolg is dat er zo snel mogelijk gebouwd wordt (vandaar de term revolutiebouwers) en bezuinigd op de kwaliteit van materiaal en fundering.

²⁵ *Het Eigendomsrecht*, 7 oktober 1905.

²⁶ *Het Eigendomsrecht*, 17 december 1910.

door te werken met goedkope staatsleningen in de ogen van de huiseigenaren oneigenlijke concurrenten zijn geworden. De overheid wordt concurrentievervalsing verweten. De toonzetting is die van ontgoocheling, verontwaardiging en machteloze boosheid.

Het aantal onbewoonbaarverklaringen neemt jaarlijks toe. In 1904 zijn het er nog slechts 12, in 1905 275, in 1906 328 en in 1907 463. Wanneer Tellegen aan het einde van dat jaar de balans opmaakt, erkent hij dat een aantal huiseigenaren wel erg zwaar getroffen is. Op dit punt zijn ze het met elkaar eens. Tellegen vindt dat de gemeente in sommige gevallen op individueel niveau hulp moet bieden. Volgens de huiseigenaren gaat dat niet ver genoeg. Zij zijn van mening dat de gemeente het onbewoonbaar verklaren moet staken en moet overgaan tot het aankopen of onteigenen van woningen tegen een 'behoorlijken vergoeding'. Zo ver gaat de gemeente niet. Integendeel. Het door middel van het aanschrijvingsbeleid opleggen van onderhoudsverplichtingen wordt eerder aangescherpt. Te koop aangeboden woningen worden geïnspecteerd en de verkopende eigenaar wordt zonodig verplicht tot het verrichten van achterstallig onderhoud of zelfs 'staken gebruik'. Doet hij het niet dan blijft de aanschrijving op het pand rusten en wordt meeverkocht. Om haar beleid kracht bij te zetten brengt de gemeente ook de notaris die de akte passeert op de hoogte, die daardoor verplicht is de aanschrijving als 'bezwaaring' van het pand in de akte op te nemen. Het is een krasse maatregel en erg te juichen staan de notarissen niet, zeker niet nadat een onoplettende collega door de koper aansprakelijk is gesteld voor de kosten van een aanschrijving, die hij vergeten was te melden. De koper werd in het gelijk gesteld en de notaris betaalde f4000,-.²⁷

Pogingen tot verweer

De huiseigenaren zetten op verschillende manieren een tegenaanval in. Ze schrijven brieven aan de Gemeenteraad en klagen over het gedrag van de ambtenaren van Bouw en Woningtoezicht. Volgens hen is er sprake van 'agitatie tegen eigenaren' en 'ambtelijke willekeur'. De huiseigenaren zijn van mening dat niet de politiek maar de bureaucratie regeert. 't moet nu eens uitgemaakt worden wie in Amsterdam de baas is, de Gemeenteraad of de Directeur van Bouw en Woningtoezicht'. Wanneer de wethouder Publieke Werken verzachtend opmerkt dat de onbewoonbaarverklaring eigenlijk alleen

²⁷ *Het Eigendomsrecht*, 29 februari 1908.

maar een manier is om de huiseigenaren wakker te schudden, worden ze nog bozer. Het kwaad is al geschied. De praktijk van het onbevoonbaarverklaren heeft de waarde van hun bezit van de ene dag op de ander doen dalen. Het *Algemeen Handelsblad* meldt dat het aantal verkopen in één jaar tijd met 40% is gedaald en de prijs met 50%.²⁸

De statistieken laten zien dat deze neergang niet tot één jaar beperkt blijft. De daling van het aantal in veiling gebrachte panden zet vanaf 1902 in, versnelt vanaf 1907 en bereikt een dieptepunt vlak voor de Eerste Wereldoorlog (Blikman en Sartorius 1900-1920). De prijsdaling beperkt zich niet tot oude woningen in de binnenstad, maar geldt voor de hele woningmarkt. Onroerend goed, eens zo'n zekere vorm van beleggen, blijkt plotseling een tijdbom in zich te dragen. Hierop doelen de huiseigenaren, als ze schrijven: 'Het kwaad heeft jarenlang voortgewoekerd (...) Er is een schade van jaren en jaren in te halen.'²⁹

Een andere manier om aandacht voor hun zaak te vragen is het sluiten van tijdelijke bondgenootschappen met huurders of middenstanders. De huiseigenaren wijzen er op dat niet alleen zij, maar vooral de huurders van de afgekeurde woningen en de plaatselijke middenstand door de sloop worden getroffen. Regelmatig wordt onder de titel 'Waar ze bleven', het medeleven met de gedwongen verhuisden betoond. Wanneer in maart 1907 uit onderzoek van de gemeente blijkt dat tweederde van de verhuisden in een betere, maar ook duurder woning is terechtgekomen, concluderen de huiseigenaren in eerste instantie nog dat hun ex-huurders blijkbaar meer huur konden betalen dan hun werd gevraagd.³⁰ Een half jaar later geven ze daar een andere uitleg aan en vragen zich af of hun ex-huurders nu wel beter af zijn: 't Is ten slotte beter dat de menschen te eten hebben in armoedige woningen, dan dat zij van armoede sterven in paleizen.'³¹

Steun zoeken ze ook bij de plaatselijke middenstand. In een adres aan de gemeenteraad, getiteld 'Hand in hand' wijzen ze op het verlies aan klandizie van de winkeliers als de gemeente 381 wonin-

²⁸ *Algemeen Handelsblad*, 15 januari 1908.

²⁹ *Het Eigendomsrecht*, 22 februari 1908.

³⁰ *Het Eigendomsrecht*, 15 juni 1907.

³¹ *Het Eigendomsrecht*, 11 januari 1908.

gen op Uilenburg daadwerkelijk afkeurt.³² Het adres heeft niet geholpen. De woningen worden toch onbewoonbaar verklaard en een bondgenootschap met de middenstand is er evenmin gekomen, zoals verderop nog zal blijken. Zelfs bij elkaar vinden ze weinig steun. De oproep aan alle huiseigenaren om de gesaneerde gezinnen uit Uilenburg niet te huisvesten blijft zonder gehoor. Het woningoverschot van zo'n 3000 woningen laat een dergelijke kritische selectie niet toe.

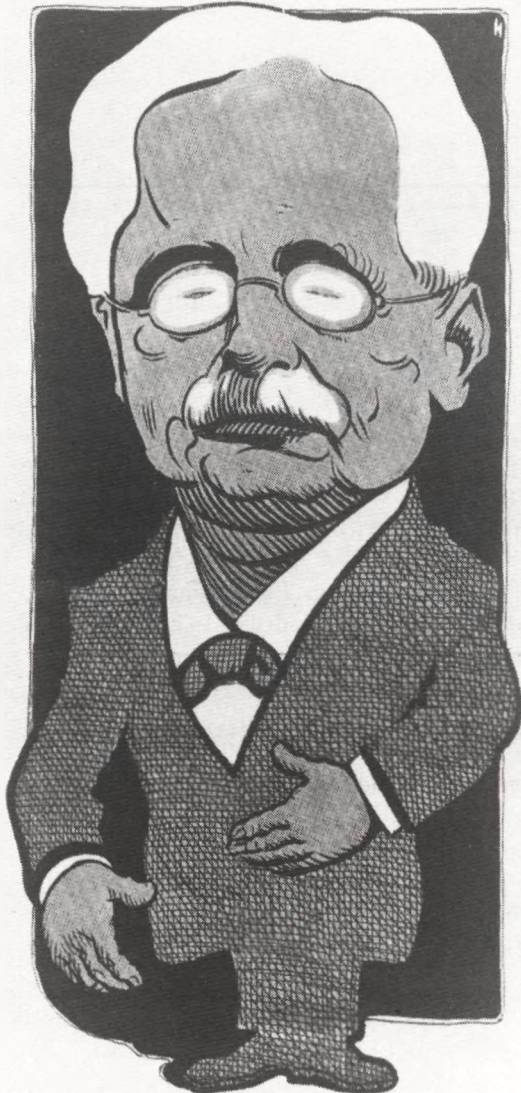
Zeven jaar na de vaststelling van de Woningwet lijkt er iets meer steun voor de huiseigenaren in het parlement te komen. Eén parlementariër neemt het openlijk voor de huiseigenaren op: de Amsterdamse advocaat mr. Van den Biesen van de Rooms-Katholieke Staatspartij. Zijn rede in de Eerste Kamer blijft niet onopgemerkt. *Het Eigendomsrecht* drukt de rede integraal af en de vereniging voelt zich gesterkt. Ook de landelijke pers maakt melding van het optreden van Van den Biesen. Tellegen, de Amsterdamse directeur van Bouwen en woningtoezicht met nationale bekendheid, gaat een uitvoerig schriftelijk debat met hem aan³³. Van den Biesen is vooral gekant tegen de praktijk van de onbewoonbaarverklaring. Volgens hem is door de Woningwet 'een waar terrorisme in 't leven geroepen en weduwen en weezen worden broedeloos gemaakt'. De Woningwet noemt hij één van de 'plagerigste en tiranniekste wetten'. In zijn rede vraagt hij aandacht voor de nood die de huiseigenaar bij hem heeft geklaagd. Theatraal leest hij een selectie uit de 60 brieven van huiseigenaren uit Amsterdam voor. Het gaat in alle gevallen om mensen die geruïneerd zijn als gevolg van een onbewoonbaarverklaring. Ze zijn weduwe, oud of neringdoend.

Een jaar na zijn opzienbarende rede probeert Van den Biesen het opnieuw. Inmiddels wordt hij 'de onvermoeide kampioen voor de rechten van de huiseigenaren' genoemd. Hij herhaalt dat de nieuwe wetgeving een vorm van onteigenen is, hoewel hij nalaat een juridische onderbouwing van deze stelling te geven. Hij noemt het dit keer 'het ontfutselen van eigendom aan de burgerij'. Zijn strategie is er nu niet op gericht de geruïneerde huiseigenaar te schetsen, maar de ridiculiteit van de gestelde eisen aan te tonen: 'Kent gij het schilderij van de Kenau Hasselaar op het raadhuis te Haarlem? Wat een reuzin van een vrouw! Als de bezetting van Haarlem alleen uit zulke vrouwen had bestaan, stonden de Spanjaarden nog voor de stad. Kent

³² *Het Eigendomsrecht*, 30 juli 1910.

³³ Tellegen 1908.

De advocaat der krotbazen.



Mr. v. d. Biesen (in de Eerste Kamer): „Mijnheer de Voorzitter, als de alcoven werkelijk zoo ongezond waren, hoe zouden er dan op den duur al die violen en luizen kunnen leven?"

Bron: *De Notenkraaker*, 3e jrg., 14 febr. 1909.

gij het portret van Kaat Mossel, die Oranje vischvrouw, in het Boymans-museum te Rotterdam? Wat een vrouwelijke Samson. In haar tijd was alle visch krimp, want de visch voordat zij sterft kromp ineen van angst als zij haar zag. En toch, al die reuzinnen van vrouwen kropen uit de dop in de thans afgekeurde bedsteden en alkoven waar men vaak met de neus tegen de balken ligt.³⁴ Ook zijn tweede rede blijft niet onopgemerkt. Het politiek-satirische weekblad, *De Notenkraker*, ziet aanleiding voor een schimpdicht en een spotprent met de tekst: Mr. v.d. Biesen (in de Eerste Kamer): 'Mijnheer de Voorzitter, als de alkoven werkelijk zoo ongezond waren, hoe zouden er dan op den duur al die vlooiën en luizen kunnen leven?'³⁵ Veel heeft deze bijval niet opgeleverd. Jaren later, in 1914, noemt vakbondsleider en eerste gemeenteraadslid van de SDAP, Henri Polak, de rede van Van den Biesen 'een beetje kinderachtig' en concludeert zonder terughoudendheid dat er 'tegen de woningwet nooit enig serieus verzet is geweest'. De huiseigenaren voelen zich gegriefd door dit volstrekt negeren en bagatelliseren van hun protesten.³⁶

Het tekent hun maatschappelijk isolement en hun geringe maatschappelijke gewicht. Dit verklaart waarom ze gepasseerd konden worden. Het verklaart echter niet waarom het beheer van arbeiderswoningen is overgelaten aan kleine spaarders en niet is opgeëist door grote particuliere investeerders, en evenmin waarom het beheer van woningen niet is uitgegroeid tot een gewone beroepsactiviteit en de particuliere verhuurder tot een gewone gerespecteerde beroepsbeoefenaar. Pogingen in die richting heeft de vereniging van huiseigenaren wel ondernomen, maar de geschiedenis van de particuliere huiseigenaar en de particuliere woningexploitatie is te beschouwen als de geschiedenis van een mislukt professionaliseringsproces, zoals mag blijken uit de volgende twee paragrafen.

Profilering en professionalisering

Onthutst over zo weinig begrip buigen de huiseigenaren zich over hun slechte imago: 'er is reden ons te bekommeren over wat de publieke opinie over ons te zeggen heeft, vooral omdat deze zich in

³⁴ *Het Eigendomsrecht*, 13 maart 1909.

³⁵ *De Notenkraker*, 3e jrg, 14 februari 1909, 4 en 5.

³⁶ *Het Eigendomsrecht*, 28 maart 1914.

het algemeen niet in zeer gunstige zin over ons uitlaat (...) Men beschouwt ons veelal als schurftige schaapen, als lieden die van hun eigendom onbehoorlijk hoge renten trekken, die degene, welke die renten opbrengen, de huurders, uitbuiten: huisjesmelkers!³⁷ Dat het publiek hen niet op handen draagt was hun bekend, maar de vijandigheid die ze na de inwerkingtreding van de Woningwet ervaren, verrast hen. Constateert *Het Eigendomsrecht* in 1903 nog enigszins luchthartig: 'Het is toch een eigenaardig verschijnsel dat de huiseigenaar tot een groep menschen in de Maatschappij behooren, die wel het minst in tel is. Een afzonderlijke kaste van menschen dus. Alleen bij de fiscus zijn ze in tel',³⁸ in 1910 concludeert het blad dat de huiseigenaren de invloed van 'het kwade gericht' in al zijn bitterheid ondervinden. 'Hier in Amsterdam, waar door een paar gemeentelijke colleges als 't ware stelselmatig een drijfjacht op ons georganiseerd wordt, het felst en het bitterst.' Volgens de schrijver moet die kwaadsprekerij bestreden worden: 'Het publiek (...) moet leeren inzien dat zijn opinie tegenover ons hard en onrechtvaardig is; het moet genezen worden van zijn verderfelijken waan, dat wij huiseigenaren ons vet "melken" vaak ten koste van de gezondheid en het gemak der huurders'.³⁹ Hoe ze daarbij te werk moeten gaan, vermeldt de auteur niet. Een erkenning van het probleem lijkt op dit moment de belangrijkste inzet.

Ze besparen zichzelf niets. Regelmatig verschijnen artikelen en ingezonden brieven over hun slechte imago bij derden en ze ondergaan de vernederingen afwisselend met een zekere lijdzaamheid en strijdbaarheid. Boosheid en machteloosheid worden afgewisseld met spot en hoon. De gezondheidscommissie, bijvoorbeeld, proberen ze op verschillende manieren belachelijk te maken, soms door de gekozen benamingen, zoals 'de heeren gezondheid' of de 'heeren woninghygiënisten', soms - in navolging van Van den Biesen - door absurde vergelijkingen: 'Waarlijk, wanneer men nagaat wat door de gezondheidscommissie in naam der gezondheid wordt voorgeschreven, dan mag men medelijden gevoelen met het arme nageslacht, zelfs met dat deel van het Amsterdamsche voorgeslacht dat gehuisvest was in rijke patriciërswohnungen. Arme Van Necken, arme Bicker, arme Reynsten, arme Heemskercker! En dan Rembrandt in z'n Jodenbree-

³⁷ *Het Eigendomsrecht*, 12 november 1910.

³⁸ *Het Eigendomsrecht*, 21 februari 1903.

³⁹ *Het Eigendomsrecht*, 7 mei 1910.

straat en Vondel in z'n Warmoesstraat; hoe er van het minder gegoede deel der oude Amsterdamsche burgerij nog één nazaat is overgebleven, mag de heeren der "gezondheid" vrij een onoplosbaar raadsel zijn!⁴⁰

Een half jaar nadat de vereniging heeft vastgesteld dat het 'kwade gericht' bestreden moet worden is er een plan. Men besluit meer op de voorgrond te treden en het publiek voor de eigen problemen te winnen of op z'n minst te interesseren: 'Hebben wij ooit moeite gedaan om de mensen voor ons te winnen. Hebben wij ooit onze nooden, bezwaren en grieven aan de groote klok gehangen op dat hun droevige geluid daveren in alle ooren? Hebben we ooit voor aller oogen trachten aan te toonen met hoeveel onbillijkheid wij bejegend worden? Neen immers. Wij hebben ons stil gehouden. Wij hebben tegenover elkander gezocht en geklaagd en lotgenooten hebben tegenover ons terug geklaagd en gezocht. Wij kunnen ons den heroïsche moed van het in stilte lijden toekennen.'⁴¹ Om hierin verandering aan te brengen neemt de Amsterdamse vereniging van huiseigenaren het besluit haar weekblad een ruimere verspreiding te geven. Na 15 jaargangen en 858 nummers start zij op 3 december 1910 met een nieuw weekblad, dat er precies zo uitziet als het vorige, dezelfde hoofdtitel heeft en nagenoeg dezelfde ondertitel. Verschillend is een apart inlegvel voor de leden met de namen van huurders waartegen gewaarschuwd wordt, maar vooral de boodschap en de toonzetting.

In een redactioneel geeft het vernieuwde blad op 3 december 1910 uitleg aan de bedoelingen. De circa 2300 leden tellende vereniging van huiseigenaren wil niet langer 'onder ons blijven'. De vereniging wil het grote publiek bereiken en voegt daarom een aantal doelstellingen aan haar statuten toe:

- '- om het groote publiek de oogen te openen voor onze nooden en onzen harden strijd, voor de willekeur en vaak grenzeloze onbillijkheid waarmede men ons in den naam der Woningwet behandelt
- om te bewijzen dat het kwade gerucht, waarin wij huiseigenaren, 'huisjesmelkers', staan, berust op een hard vooroordeel
- om te dienen als wapen in den oeconomischen strijd van den modernen tijd, die wij om ons heen en boven onze hoofden hooren en voelen woeden en die ons gezinszins spaart.'

⁴⁰ *Het Eigendomsrecht*, 27 augustus 1910.

⁴¹ *Het Eigendomsrecht*, 12 november 1910.

Deze nieuwe aanpak noemt de vereniging 'een in wanhoop geboren agitatie'.⁴²

Onder de titel 'De positie van de huiseigenaar' wordt vanaf januari 1911 in een aantal artikelen uitvoerig ingegaan op de veranderde omstandigheden en de nieuwe problemen waarmee de huiseigenaar zich de laatste jaren geconfronteerd ziet. De bedoeling van deze reeks is tweërlei. Ze moet de huiseigenaren informeren en attenderen op de veranderde omstandigheden, maar ook de persoon van de huiseigenaar tegenover de samenleving profileren.

Het beeld dat de huiseigenaren van zichzelf geven is niet constant. De huiseigenaar als sappelaar en ploeteraar is een beeld dat weliswaar regelmatig naar voren komt, maar het is niet dat waarmee ze zichzelf het liefst identificeren. Het dient om het medeleven van het grote publiek op te roepen 'het moet weten dat er zooveel onder ons zijn voor wie de opbrengsten van dat bezit moet dienen om den ouden dag voor armoede te bewaren: het moet weten dat zooveel van dat bezit verkregen is na jaren zwoegen in het zweet des aanschijs, dat dat bezit vaak niet anders is dan een moeilijk verkregen ouderdomspensionering. Maar boven alles moet het publiek dat in den tegenwoordigen tijd immers zoo veel voelt voor de oeconomisch zwakkeren, weten dat door het schrikbewind der door datzelfde publiek zoo toegejuichte woningwet niet in de eerste plaats getroffen worden bezitters van woningen in de bocht van den Heerengracht of in de Vondelstraat, maar de bezitters van woningen in de geringe buurten, niet de huiseigenaar-kapitalist, maar de huiseigenaar wiens wieg stond in het eenvoudige vertrek der "kleine luyden"'.⁴³

Voor zichzelf eisen ze liever het beeld op van de 'middenstander'. Soms gaan ze verder en vergelijken zich met de 'bezittende klasse'. De wijze van profilering gaat meestal direct gepaard met het zoeken naar bondgenoten. Onder de titel 'Wat is een huiseigenaar' begint een artikel met een afstandelijke, bijna wetenschappelijke analyse van het begrip. 'Er bestaan huiseigenaren van beroep, van hoofdberoep of nevenberoep en beleggers (...) Huiseigenaren zijn geen renteniers en zij behooren in den regel niet tot de kapitalisten. Wij behooren (...) thuis in de rijen van de Nederlandsche Middenstand. Middenstandsbelangen zijn voor een groot deel ook onze belangen: Strijd tegen

⁴² *Het Eigendomsrecht*, 3 december 1910.

⁴³ *Het Eigendomsrecht*, 7 mei 1910.

coöperatie en tegen staats-socialisme.’⁴⁴ Een half jaar later vervolgt de auteur zijn relaas onder de titel: ‘Wat is een middenstander?’ Nadat hij vastgesteld heeft dat de huiseigenaar evenals de middenstander ‘onafhankelijk en voor eigen rekening en risico zaken onderneemt’ en zij dezelfde belangen hebben, namelijk ‘het gemakkelijk verkrijgen van credieten’ en dezelfde vijanden, namelijk de ‘coöperaties van particulieren’, roept hij op tot een samenwerking. ‘De Huiseigenarenbond en de Middenstandsbond moeten elkaar beschouwen als bevriende en verbonden mogendheden (...) En al liggen de belangen van de huiseigenaren en andere middenstanders soms ver uit elkaar, door elkander, terwille van het klassebelang te steunen, verricht men een nuttig werk. ’t Is als wanneer de eene hand de andere wast om beide schoon te worden!’⁴⁵

Twee maanden, dat wil zeggen acht afleveringen, is het stil, maar dan wordt de pen weer opgepakt. Onder het kopje ‘Huiseigenaar en Middenstand’ verschijnt een uitvoerige beschouwing over de positie van de huiseigenaar in de samenleving. Er is inmiddels een nieuwe term gemunt: de Huiseigenarenstand. Deze term wordt wederom aan een exegese onderworpen. Volgens de schrijver is deze term onjuist. ‘De huiseigenaren vormen geen stand, noch eene klasse in de maatschappij, evenmin als eigenaren van karren, paarden of fietsen, etc. Eigendom noch bezit vormen standen. Wel kan bezit klassen vormen. Doch die klassevorming is een indeeling naar grootheid van het bezit en niet naar de aard.’ Mogelijk kan er volgens de auteur wel van een stand gesproken worden, maar alleen zoals er over de winkeliersstand, de metselaarsstand of de schoolmeestersstand wordt gesproken. Bedoeld wordt de huiseigenaar als beroepsgroep: ‘De typische, de echte huiseigenaar is de beroepseigenaar, de huizenverhuurder. De gewone bezitter van een huis, die er of zelf in woont of het voor geldbelegging heeft gekocht en dan verhuurt, de huiseigenaar-bezitter en niets dan bezitter kan niet gerekend worden tot die huiseigenaren, die men samenvat in het begrip huiseigenarenstand.’

Voor het eerst in de geschiedenis van de vereniging wordt de huiseigenaar als beroepsgroep en niet in de eerste plaats als een belangengroep gedefinieerd. Blijkbaar is er behoefte aan een scherper profiel en een maatschappelijke erkenning. Om ieder misverstand te voorkomen, geeft de auteur zijn definitie van het nieuwe begrip

⁴⁴ *Het Eigendomsrecht*, 14 januari 1911.

⁴⁵ *Het Eigendomsrecht*, 15 juli 1911.

'beroeps-eigenaars': 'zij bezitten hun huizen zoals een winkelier zijn winkel met koopwaar, zoals een boer zijn paarden.' Ze horen op die manier ook per definitie niet tot de bezittende klasse. 'Het zijn dus geen kapitalisten maar middenstanders die tusschen kapitalisme en proletariaat in staan.' De auteur ontkent niet dat zich onder de huiseigenaren wel kapitalisten kunnen bevinden, maar deze - door de auteur aangeduid met de term 'huiseigenaar-kapitalist' - zijn volgens de schrijver eigenlijk niet meer van deze tijd. Zij bezitten huizen als anderen effecten. Alleen de 'huiseigenaar van de oude stempel is belegger en dus eigenaar-kapitalist.' Daarnaast heb je de eigenaar 'wier huizen zijn neering en hanteering zijn, de man die van zijn huizen leeft'. Hiervoor hanteert de schrijver de term 'huiseigenaar-middenstand'. Woningexploitatie wordt gezien als een vak en niet alleen als een vorm van belegging.

De bedoeling van deze exegeese is de huiseigenaar te ontdoen van zijn slechte imago, het ondraaglijk juk uit het verleden, en hem te presenteren in de rol van een nieuwe professional, van iemand die gewoon zijn werk doet, evenals de winkelier op de hoek. Vooral het nieuwe, het moderne wordt sterk aangezet. 'Dit begrip van huiseigenaar is het moderne begrip dat om zoo te zeggen gegroeid is met de ontwikkeling der steden. Leverancier van huisvesting is deze huiseigenaar en daarbij vaak handelaar in huizen.'⁴⁶

De profilering als beroepsgroep is niet in de eerste plaats gericht op de huurders maar op de middenstand, en resulteert in een verzoek om als middenstandsvereniging bij de Middenstands- en Patroonsbond te worden ingeschreven. Het verzoek wordt geweigerd! Zelfs in de statistieken van de overheid mochten ze als middenstandsvereniging niet doordringen, concludeert de redactie, wanneer ze verontwaardigd van deze afwijzing verslag doet. De huiseigenaren voelen zich opnieuw miskend. 'Maar hoe duidelijk ook deze zaak werd voorgesteld, het wilde er bij de heeren Middenstand niet in. Samenwerken met huiseigenaren....? Ach kom, dat gaat toch niet.' Met grote tegenzin concludeert de schrijver: '(...) dat de huiseigenaar een eigenaardige positie in de maatschappij blijft innemen. De algemeene opinie beschouwt de huiseigenaren als zoo een aparte categorie van menschen, waar men zich zo min of meer tegen gewapend moet houden. Een groote eer is het echter voor den huiseigenaar, al moeten velen hunner de grootste zuinigheid betrachten om staande te blijven,

⁴⁶ *Het Eigendomsrecht*, 9 september 1911. Een jaar later wordt deze discussie bijna op dezelfde manier herhaald (*Het Eigendomsrecht* 8 juni 1912).

dat men toch bij de kapitalisten gerekend wordt, want het geeft toch zoo een klank, eigenaar van huizen.⁴⁷

Een bondgenootschap met de middenstand zit er niet in en de huiseigenaren zoeken verder. Veel steun vinden ze bij Mr. H.J. Smidt (oud-minister van financiën), die in 1912 een boek publiceert met als de titel *Uitbreidingsplan en bouwverbod*. Zelf noemt Smidt het een 'strijdschrift' (Kruseman 1912, 13). De leden wordt aangeraden het boek te lezen omdat het 'een welsprekend pleidooi is tegen de willekeur, waarvan zij huiseigenaren nu reeds jarenlang zooveel te lijden hebben'. Smidt ziet in de Woningwet een directe aanval op de private eigendom en waarschuwt tegen de consequenties. Door de vereniging wordt dit uitgelegd als een oproep steun te zoeken bij de 'bezittende klasse'. De aanval op het bezit van de huiseigenaren is nog maar het begin, zo redeneert de redactie, 'omdat ons bezit zoo gemakkelijk kan worden aangevallen'.⁴⁸ Hierbij zal het niet blijven en de huiseigenaren worden aangespoord de bourgeoisie van deze redenering te overtuigen. Ze worden op pad gestuurd met de slogan: 'Heden ik en morgen gij!' 'Wij moeten toonen dat wij voor de rechten van het bezit strijden en ons daardoor bij andere bezitters vrienden en bondgenooten verwerven. Wij bezitters van onroerende goederen worden belaagd en aangevallen; het andere bezit wordt nog vrijwel met rust gelaten. De gerusten nu moeten wij opwekken en aansporen om met ons mede te strijden (...) Wij moeten hun onop-houdelijk toeroepen dat, wanneer zij ons niet helpen om onze vijanden in toom te houden of te overwinnen, binnen verloop van tijd ook hun bezit aan de beurt komt'. Enig missiewerk moet nog wel worden verricht, meent de redactie, want de bourgeoisie is voorlopig nog 'met onze vijanden meegegaan'. Er is volgens haar met succes gespeculeerd op hun sentimentaliteit en humaniteit waardoor ze zonder nadenken in de armen van de sociaal-democratie is gelopen en zich heeft geschaard achter de Woningwet. De bourgeoisie moet wakker worden geschud en moet gaan inzien dat 'de strijd gaat voor of tegen het bezit. En dan behoort zich de geheele bezittende klasse onder één commando te scharen'.⁴⁹

De steun van 'de bourgeoisie' hebben ze niet gekregen. Deze lijkt zich eerder van hen af te keren. Volgens de redactie van *Het Eigen-*

⁴⁷ *Het Eigendomsrecht*, 9 september 1911.

⁴⁸ *Het Eigendomsrecht*, 23 maart 1912.

⁴⁹ *Het Eigendomsrecht*, 11 mei 1912.

domsrecht bevinden zich wel degelijk ook 'grooten heeren' onder de leden van de vereniging, maar die geven, zo klaagt zij, nauwelijks steun aan de goede zaak. 'Nu zou men zoo denken dat deze in de eerste plaats roeping gevoelden zich aan de spits van een huiseigenarenbeweging te stellen. Mis gedacht. Neen, deze heeren kunnen zich niet met die kleinigheden ophouden, verbeeld je eens, samen te werken met die minder welgestelde broeder-huiseigenaren, dat gaat toch immers niet, zij zouden zich zelfs min of meer blameren door zich in het openbaar als huiseigenaar bekend te maken.'⁵⁰ Alle nuanceringen en analyses over de positie van de huiseigenaar ten spijt, de huiseigenaren moeten concluderen dat het bezitten van huizen weinig aanzien geniet. In plaats van als een eerbare en gerespecteerde beroepsgroep, worden ze bijna als oneerbaar geclasificeerd. Ze worden vaak in één adem genoemd met woekeraars, pandjesbazen en week-vrouwen. De meesten praten er maar liever niet over. Het exploiteren van huizen wordt eerder verzwegen dan dat men er prat op gaat. Het is waarschijnlijk ook de reden waarom men zich politiek niet organiseert en verdeeld blijft. Voor de vereniging een welhaast dodelijke conclusie.

Ze heeft het echter overleefd, want de vereniging heeft 98 jaar bestaan. Op 1 januari 1992 is zij een fusie aangegaan met de Haagse vereniging 'Huis en Eigenaar'. Enkele maanden daarvoor krijgt de vereniging een nieuwe voorzitter, die in zijn maidenspeech zegt: 'Iemand die 10.000 gulden in effecten belegt, noemt zich onmiddellijk "belegger", terwijl iemand die voor een paar ton aan huisjes heeft nog al te vaak voor huisjesmelker door moet gaan.'⁵¹ Het imago lijkt nog nauwelijks veranderd. Onder de titel 'Particuliere verhuurder; "een minder type burger"?' beklagen de voorzitters van de zojuist gefuseerde verenigingen zich over het gemak waarmee de wethouders Volkshuisvesting van de vier grote steden de particuliere huiseigenaar afdoen als niet te goeder trouw.⁵²

'Mensen moeten anders gaan denken over onroerend goed. Ook met kleine huisjes kun je best professional zijn.' Niet alleen de particuliere huiseigenaren maar de hele onroerend goed-markt heeft volgens de schrijver een slechte reputatie, waaraan gewerkt moet worden. De oplossing die hij hiervoor aandraagt klinkt bekend in de

⁵⁰ *Het Eigendomsrecht*, 27 juli 1914.

⁵¹ *Het Eigendomsrecht*, 9 oktober 1991.

⁵² *Huis en Eigendom*, 2e jrg, nr. 1, januari 1993.

oren. 'De vereniging moet samen met de Nederlandse Vereniging van Makelaars een goed publieksgericht onroerend goedblad opzetten en de professionalisering ter hand nemen.(...) Wat zeker zo belangrijk is, is dat we dat ook aan een breder publiek kenbaar moeten maken.'⁵³

Mislukte professionalisering

Waarom is particulier woningbeheer in Nederland niet uitgegroeid tot een vak met een daarbij behorende beroepsgroep, met een eigen identiteit en een duidelijke maatschappelijke erkenning, met eigen gedragscodes om de activiteiten te verbijzonderen en andere groepen buiten te sluiten, zonodig versterkt door een eigen opleiding?⁵⁴ Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, zijn er wel pogingen in die richting ondernomen. Er is een vereniging opgericht, er is gezocht naar een eigen identiteit, naar erkenning en er zijn zelfs tot op zekere hoogte gedragscodes geformuleerd en pogingen ondernomen om het kaf van het koren te scheiden door publieke berisping. Het heeft echter niet mogen baten en de Woningwet zelf is daar het duidelijkste bewijs van. Woningbeheer wordt op dat moment echter wel degelijk als beroepsactiviteit gedefinieerd, zeker in de kringen van de woninghervormers. Helène Mercier beschrijft het beheer van arbeiderswoningen in haar boek *Over arbeiderswoningen* als een nieuwe vorm van sociale arbeid en Johanna ter Meulen en Louise Went benadrukken vooral het zakelijke aspect van dit werk. Ze zien dit soort werk echter weggelegd voor een aparte daartoe opgeleide groep, de woningopzichters, en niet voor de huiseigenaren zelf (De Regt 184, 179 e.v.).

Waarom konden de huiseigenaren niet meer tegenwicht bieden? In de eerste plaats zijn de particuliere huiseigenaren klein gebleven. Ondanks de omvang van de operatie en de verwachte opbrengsten zijn grote particuliere beleggers in Nederland in tegenstelling Duitsland en Engeland niet in de exploitatie van de grote stadsuitleg in de negentiende eeuw geïnteresseerd. Woningbouw wordt vooral overgelaten aan kleine aannemers en woningbeheer aan kleine spaarders. Exploitatie van onroerend goed heeft zich tot dan toe in Nederland nooit in een ruime belangstelling van de goeude burgerij, en zelfs

⁵³ *Het Eigendomsrecht*, 9 oktober 1991.

⁵⁴ Vrij naar de definitie van beroep en beroepsgroep van Mok 1973, 104 e.v.

niet altijd van de in omvang veel kleinere aristocratie, mogen verheugen. De bovenlaag van de Nederlandse bevolking geniet haar inkomsten sinds de zestiende eeuw voornamelijk uit de handel en haar vermogen bestaat voornamelijk uit abstracte waardepapieren, participaties en obligaties (Wilterdink 1984, 57). Zelfs de droogmakerijen uit de zestiende en zeventiende eeuw zijn niet uit te leggen als grondexploitatie-activiteiten. De Amsterdamse kooplieden kochten geen grond, maar gemakkelijk verhandelbare aandelen. In Engeland vormde grondexploitatie al eeuwenlang de belangrijkste bron van inkomsten van de bovenlaag van de samenleving en ten tijde van de snelle groei van de steden is de grond in handen van slechts enkele aristocratische families. Zij zijn het dan ook die de ontwikkeling van de achttiende en negentiende eeuwse stad voor hun rekening nemen. In een aantal gevallen treden ze op als projectontwikkelaar *pur sang*, geven architecten opdracht hele stadswijken te ontwerpen en verkopen deze plannen aan zorgvuldig door hen zelf geselecteerde aannemers. De grond houden ze bijna zonder uitzondering in eigendom. Hierbij spelen niet alleen economische overwegingen een rol, ook sociale en culturele. Het 'familiestatuut' laat verkoop van grond over het algemeen niet toe. Soms draagt een wijk zelfs de naam van de familie, wat dient om het aanzien van de familie uit te dragen. Woningbeheerders zijn deze vermogende families over het algemeen niet, ze blijven grondbeheerders en geven de grond in erfpacht uit. Het *leasehold*-systeem is in Engeland wijd verbreid en bestaat nog steeds evenals de zgn. 'feu-duty', een feodale heffing waarmee wordt aangegeven dat de grond juridisch nog steeds eigendom is van de oorspronkelijke eigenaar. In Nederland is het bezit van de grond 'op het moment dat de steden in de negentiende eeuw worden uitgelegd voor een groot deel versnipperd. Grootgrondbezit bestaat bijna niet en grondbezit heeft hier ook nooit eenzelfde aanzien als in Engeland gehad. Grond wordt al eeuwenlang bijna net zo gemakkelijk als roerende goederen gekocht en verkocht, zo nodig in kleine percelen.

Waar de Engelse bovenlaag van de bevolking veel belangstelling voor de ontwikkeling van de steden toonde, was deze in Nederland bijna geheel afwezig (Teijmant 1992, 189 e.v.). De afwezigheid van een traditie in belangstelling voor onroerend goed-beheer verklaart waarom de grote particuliere kapitaalbezitters ook aan het einde van de negentiende eeuw weinig belangstelling toonden voor deze vorm van belegging.

Het feit dat de bovenlaag van de Nederlandse samenleving noch voor haar inkomsten noch voor haar aanzien afhankelijk is geweest

van onroerend-goedbeheer, verklaart echter nog niet het uitgesproken slechte imago van de huiseigenaar en evenmin het feit dat woningbeheer in de negentiende eeuw niet tot een normaal vak uitgroeit zoals in Engeland en Duitsland. Hier stuiten we op het 'kip of ei-probleem'. Genoot woningbeheer zo weinig aanzien omdat de huiseigenaren 'kleine luyden' waren, of trok woningbeheer alleen 'kleine luyden' omdat het zo weinig aanzien had? Beide zijn mijns inziens aan de orde. De reden waarom woningbeheer niet tot een professie met eigen professionals is uitgegroeid, moet verklaard worden uit het feit dat er geen scheiding is opgetreden tussen eigendom en beheer. Daarvoor was de Nederlandse huiseigenaar te klein. Hij kon zich geen gesalarieerde huismeester, woningopzichter(esse) of woningbeheerder permitteren. Woningbeheer is pas geprofessionaliseerd met de opkomst van woningbouwverenigingen en institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, die het beheer van woningen hebben opgedragen aan speciaal daarvoor aangetrokken functionarissen.

Conclusie

De vraag waarom de particuliere huiseigenaar in 1901 kon worden gepasseerd, kan nu beantwoord worden. De geringe belangstelling voor exploitatie van onroerend goed heeft in Nederland een lange traditie. Noch economisch noch sociaal was de bovenlaag van de Nederlandse samenleving daarvan afhankelijk. Niet zoals in Engeland ontpopte de landelijke aristocratie zich bij de uitgroei van de steden als projectontwikkelaars en niet zoals in Duitsland zagen ondernemende burgers in de woningexploitatie een belangrijke bron van inkomsten en politiek aanzien. In en rondom Amsterdam was de grond versnipperd en in handen van kleine grondeigenaren, die hun bezit inbrachten in grondexploitatie maatschappijen of rechtstreeks verkochten aan kleine aannemers, die bouwden en verkochten aan kleine huiseigenaren. Onroerend goed-exploitatie werd overgelaten aan kleine spaarders en hun machtsmiddelen tegenover hun huurders waren beperkt, zowel door de ruime woningmarkt als door de geringe juridische mogelijkheden en medewerking om de huurders tot betalen te dwingen. Dat vooral de kleinste spaarders hun huisjes hebben moeten 'uitmelken als magere melkkoetjes' heeft de hele groep een slechte naam bezorgd. Op het moment dat met de uitleg van de negentiende-eeuwse stad woningbeheer had kunnen uitgroeien tot een

professie met eigen professionals, zowel vanwege de grote omvang van de investering als vanwege de nieuwe groep die hierin geïnteresseerd was, is met kracht de strijd aangeboden tegen de huiseigenaar en de slechte woonomstandigheden in de oude binnensteden. Zo'n frontale aanval was mogelijk vanwege de slechte naam van de huiseigenaren, politieke verdeeldheid, hun zwakke sociaal-economische positie en ondanks hun grote aantal.

Literatuur

- Barnhoorn, F., W. Bodde & A. den Hoedt, *Kleine huisbazen: de positie van de particuliere eigenaar-verhuurders bij de bouw en het beheer van de 19e eeuwse wijken in Amsterdam*. Amsterdam 1986.
- Blikman en Sartorius, *Vergelijkend overzicht van al de in 1873 (etc) te Amsterdam in de Brakke Grond en het Oude Zijds Heerenlogement in Publieke veiling gebrachte vaste goederen*.
- Brunt, L., The Etnografy of 'Babylon': the rhetoric of fear and the study of London, 1850-1914. In: *City & Society*, 4 (1) 1990, 77-87.
- Daalen, R., *Klaagbrieven en gemeentelijk ingrijpen, Amsterdam 1865-1920*, Amsterdam 1987.
- Daunton, M.J., *House and Home in the Victorian City. Working-Class Housing 1850-1914*. London 1983.
- Deben, L., *Van onderkomen tot woning; een studie over woonbeschaving in Nederland 1850-1969*. Amsterdam 1988.
- Drucker, H.L., H.B. Greven & J. Kruseman (rapporteur), *Het vraagstuk der volkshuisvesting in opdracht van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen*. Amsterdam 1896.
- Crossick, G., The petite bourgeoisie in nineteenth-century Britain: the urban and liberal case. In: G. Crossick & H-G. Haupt, *Shopkeepers and Master Artisans in Nineteenth-Century Europe*. London/New York 1984.
- Duvigneau, H.J., Die bedeutung der Berliner Grosssiedlungen für die Wohnungsversorgung - damals und heute. In: Norbert Huse, *Siedlungen der zwanziger Jahre-heute*. Berlin 1984.
- Englander, D., *Landlord and Tenant in Urban Britain 1838-1918*. Oxford 1983.
- Galesloot, F., *De gemeente uitgelegd; stadsuitbreidings- en woningbouwpolitiek in Amsterdam in de tweede helft van de 19e eeuw*. 's Gravenhage: NIROV 1983.
- Gleichmann, P.R., Veranderingen in het beheer van woonhuizen. In: L. Deben & J.W. van der Weiden, *Sociologie en gebouwde omgeving*. Deventer 1984, 21-63.
- Keetelaar, J.L., *De huisjesmelker*, 1905.
- Kempens, B.G.A. & N. van Velzen, *Werken aan wonen, 75 jaar Nationale Woningraad*. Almere 1988.
- Kerdijk, A., *Sociaal Weekblad* 2e jrg. nr 30.

- Kruseman, J., *Het ontwerp tot herziening der Woningwet*, Uitgave brochure Amsterdamse Woningraad, Amsterdam 1912.
- Kumar, K., *Prophecy and Progress. The Sociology of Industrial and Post-Industrial Society*. London (1978) 1991.
- McCrone, D. & B. Elliott, *Property and Power in a City. The Sociological Significance of Landlordism*. Bristol 1989.
- Mok, A.L., *Beroepen in actie, bijdrage tot een beroepsociologie*. Amsterdam 1973.
- Mok, A.L., *In het zweet uws aanschijns... Inleiding in de arbeidssociologie*. Leiden 1990.
- Offer, A., *Property and Politics 1870-1914, Landownership, Law, Ideology and urban Development in England*. Cambridge 1983.
- Olsen, D.J., *Town Planning in London in the Eighteenth and Nineteenth Centuries*. London (1964) 1976.
- Otten, E., *Ik moet naar een andere woning omzien want m'n gezin wordt te groot*. Amsterdam 1975.
- Regt, A. de, *Arbeidersgezinnen en beschavingsarbeid. Ontwikkelingen in Nederland 1870-1940*. Meppel/Amsterdam 1984.
- Schade, C., *Woningbouw voor arbeiders in het 19de-eeuwse Amsterdam*. Amsterdam 1980.
- Swaan, A. de, *Zorg en de staat. Welzijn, onderwijs en gezondheidszorg in Europa en de Verenigde Staten in de nieuwe tijd*. Amsterdam 1989.
- Teijmant, I., Grondeigendom en stadsontwikkeling: de invloed van de grondeigenaar op de ontwikkeling van Amsterdam. In: *De versteende tuin, Regionaal-historisch tijdschrift Holland*, 24e jaargang 4/5 september 1992 187-204.
- Tellegen, J.W.C., De rede van Mr. Van den Biesen, *Land en Volk*, 1908, 1-15.
- Vries, B. de, Amsterdamse vermogens en vermogensbezitters 1855-1875. In: *Dertig jaar afdeling agrarische geschiedenis: A.A.G. Bijdragen 28*. Wageningen 1986.
- Wijk, F., Innovaties in het bankwezen en de volkshuisvesting te Amsterdam in de tweede helft van de negentiende eeuw. In: *Opstellenbundel Rigo*, 1977, 125-153.
- Wilterdink, N., *Vermogensverhoudingen in Nederland. Ontwikkelingen sinds de negentiende eeuw*. Amsterdam 1984.

Dagbladen en Tijdschriften

- Algemeen Handelsblad*, 15 januari 1908.
- Het Eigendomsrecht*, 1ste tot en met 21ste jrg., 1894-1915.
- Het Eigendomsrecht*, 75e jrg., nr. 9, oktober 1991.
- Huis en Eigendom*, 2e jrg., nr. 1, 1993.
- De Notenkraker*, 1e tot en met 9e jrg., 1907-1915.