

Ineke Teijmant

1. Inleiding

Eigendom wordt veelal opgevat als een ding; een object dat je als eigenaar toebehoort en waar je in principe mee mag doen wat je wil. Soms zelfs wordt met eigendom uitsluitend onroerend goed bedoeld, zoals in het begrip gemeente-eigendommen of het Engelse begrip 'property'.

In feite verwijst eigendom naar een relatie en niet naar een object; het is een recht van de één ten opzichte van de ander, dat zonodig (met geweld) kan worden afgedwongen. Of in termen van Macpherson: 'Property is a claim that will be enforced by society or the state, by custom or convention or law' (Macpherson 1978: 3).

Gezien het relationele karakter van het eigendomsbegrip is het niet verwonderlijk dat de inhoud ervan aan verandering onderhevig is. In dit artikel zal ik ingaan op die veranderende betekenis van eigendom in het algemeen en grondeigendom in het bijzonder.¹ Aanleiding om op zoek te gaan naar de maatschappelijke betekenis van grondeigendom was de verwondering over het geringe aanzien dat onroerend-goedeigenaren in Nederland genieten en het relatief geringe belang dat Nederlanders hechten aan het hebben van een eigen huis (Teijmant 1981, 1986). Met andere woorden, is het waar, zoals Van Zundert (1980) zegt, dat eigendom geen belangrijke plaats inneemt in ons cultuurpatroon en zo ja hoe is dat dan te verklaren?

2. De feodale samenleving en de eigendom

In de feodale samenleving draaide alles om grondeigendom. Politieke en economische macht waren een directe afgeleide van de omvang van iemands grondbezit en de feodale heer was per definitie grootgrondbezitter. De buitenlandse literatuur en de buitenlandse geschiedenis geven prachtige voorbeelden van de centraliteit van het grootgrondbezit. Elias bij voorbeeld beschrijft hoe de Franse hofsamenleving aan grond en gebouwen gebonden is. Hun bestaan werd be-

paald door het in stand houden van have en goed. Wanneer het grondbezit niet meer voldoende opleverde voor een luxueus en naar buiten gerichte levensstijl, viel de familie in ongenade en was ze geen aantrekkelijke partij meer als potentiële leverancier van huwelijkskandidaten (Elias 1977: 85).

Ook de Germaanse hoeve vervulde de dubbelfunctie van economische eenheid en basis voor politieke macht. Alleen eigenaren van een 'volle hoeve' (grond en opstallen) hadden een stem in de volksvergadering.

Met het begrip eigendom wordt alleen grondeigendom bedoeld. Volgens Macpherson duurt dit tot ver in de 18e eeuw. Pas met de opkomst en de spreiding van de kapitalistische markteconomie verandert eigendom ingrijpend van betekenis. Niet alleen vallen onder het eigendomsbegrip ook steeds vaker roerende goederen, belangrijker is dat eigendom, zo als dat heet, 'wordt vrijgemaakt'. Konden in de feodale tijd verschillende mensen verschillende rechten laten gelden op eenzelfde stuk grond en vervulde de feodale heer tal van sociale plichten, het liberale eigendomsbegrip was gevrijwaard van al dit soort rechten en plichten. Het eigendomsrecht gaat over van een beperkt naar een absoluut recht. Men spreekt in dit verband wel van een pluralistisch versus een monolithisch eigendomsbegrip, of van een gebonden versus een vrij eigendom.

Het vrijmaken van de eigendom was een voorwaarde voor een vrij verkeer van economische goederen. Met name de burgerij had belang bij dit nieuwe eigendomsbegrip. Voor haar was de gebonden eigendom meer dan een bron van frustratie geweest. Van den Bergh beschrijft beeldend hoe een brave burger die zojuist een aardig huisje in de provincie heeft gekocht, verplicht wordt een jaarlijkse som aan een willekeurige derde te betalen, een paar dagen later door een onbekend feodaal heer wordt oproepen herendiensten te komen verrichten en als slag op de vuurpijl zondagmiddag, genietend van zijn zondagsrust, onaangekondigd een jachtstoet over zijn stukje grond ziet stormen. En alsof dat nog niet genoeg is, komt de notaris hem nog eens vertellen dat de hele koop teniet is gedaan omdat er iemand is op komen dagen die een familie-fidei-commis (onvervreembaar familiegoed) op het huis heeft of een oud hypotheekrecht wil executeren (Van den Bergh 1979: 4). De ergernis over dit soort dingen klinkt volgens Van den Bergh door in de proclamatie eigendom is een 'droit inviolable et sacré'.

Waarschijnlijk belangrijker dan de persoonlijke frustratie is de economische betekenis van het vrijmaken van de eigendom. Alleen goederen die vrij zijn van claims van derden zijn verhandelbaar.

Met de overgang van het feodale eigendomsbegrip naar een liberaal eigendomsbegrip (ook wel burgerlijk eigendomsbegrip genoemd), verandert ook het spreken over eigendom: 'As rights in land became more absolute and parcels of land became more freely marketable commodities it became natural to think of the land itself as a property' (Macpherson 1978: 7). Voorheen onverkoopbare

rechten worden verkoopbaar; eigendom wordt een individueel en absoluut recht op een ding. In het spraakgebruik krijgt het object van eigendom zelf de benaming eigendom. Iets wordt iemands eigendom.

Ook in de Nederlandse geschiedenis spreekt men van een feodale samenleving die aan de kapitalistische vooraf ging. Opmerkelijk is echter dat de adel in Nederland nooit een sterke positie heeft gehad. Met name in de westelijke provincies Holland en Zeeland speelt de adel een uiterst bescheiden rol. Grootgrondbezit ontbreekt nagenoeg geheel en voor zover aanwezig niet in handen van de adel. De Nederlanden wijken in dit opzicht volledig af van andere West-europese samenlevingen. Schama (1987) geeft voor dit afwijkende patroon een aansprekende verklaring. In zijn opvatting zijn de Nederlandse identiteit en cultuur niet los te zien van haar strijd tegen het water. Met name de westelijke en noordelijke provincies werden tot ver in de 16e eeuw voortdurend geteisterd door overstromingen. De analogie met de zondvloed drong zich op, evenals het idee dat de Nederlanders de uitverkoren en gezegende overlevenden van de zondvloed waren. Volgens Schama dreven de calvinisten in de 16e en 17e eeuw deze analogie nog verder door. Niet alleen het onttrekken van land had een bijbelse betekenis, ook het herwinnen. Immers, 'laent te maecken dat behoort Godt alleen toe', aldus de 16e-eeuwse waterbouwkundige Andries Vierlingh. Blijkbaar, zo schrijft hij, heeft God 'sommige menschen begracit met zijn godlijke gave ende het verstant ende cracht te gevene dat te achtervolgenne ende effectueren (Schama 1987: 46).

De toestemming om zelf land te maken, gaf de Nederlanders in hun ogen ook een heilig recht op hun land; een soort moreel recht. Het afstaan van hun grond en de trouw aan wereldlijke heren was daardoor uitgesloten. Zij bezaten een recht dat ze aan hun eigen arbeid ontleende en dat boven de wereldlijke aanspraken van de wettige soeverein of leenheer ging.

Hun verzet tegen het absolutisme hangt volgens Schama dan ook direct samen met hun strijd tegen het water. Al in de 11e eeuw kregen boeren die land ontgonnen de status van halfvrije pachters. Landheren behielden alleen een tiendrecht op de opbrengst. 'Waar paard en wagen werden vervangen door boot en schuit was het feodale systeem niet in staat de bescherming te bieden of ook de druk uit te oefenen waarop zijn macht berustte. De stabilisering van de feodale hiërarchieën, die tegen het einde van de Middeleeuwen elders in Europa plaatsvond, deed zich in de Nederlanden dan ook niet voor', aldus Schama (1987: 53). Het enige gezag waaraan de Nederlanders zich onderwierpen was die van de dijkgraaf of de lokaal gekozen heemraden. De enige belasting die ze bereid waren te betalen waren de plaatselijke belastingen ten behoeve van waterbouwkundige projecten. Schama spreekt eerder van een vloodsamenleving dan van een feodale samenleving; een vloodsamenleving die gekenmerkt wordt door relatief autonome waterschappen en een politiek gezag van onderop.

Veiligheid en vrijheid werden direct bepaald door de beheersing van het water. Het is daarom niet verwonderlijk dat de Nederlandse cultuur letterlijk en figuurlijk doordrenkt is van water. Schama gebruikt zelfs aanduidingen als vloedcultuur en hydrografische cultuur. Wellicht overdrijft hij, maar het verklaart wel het afwijkende patroon van vrije boeren en een zwakke positie van de adel. Het westen werd al vroeg gedomineerd door het stedelijk handelskapitaal.

Hoewel de Nederlandse bovenlaag, economisch gezien, niet direct afhankelijk was van haar grondbezit, bestond er evenmin een volstrekte onverschilligheid tegenover grondbezit. Economisch gezien zijn met name de droogleggingen in de 17e eeuw een goede belegging gebleken. Het waren vooral rijke Amsterdamse kooplieden die daarin investeerden. Niet met de bedoeling daar te zijner tijd de landheer te gaan uithangen, maar voornamelijk vanwege de financiële mogelijkheden. Ze investeerden ook niet zozeer in grond maar in aandelen; abstracte waardepapieren, die heel gemakkelijk verhandelbaar waren. Het kopen en verkopen zat de Nederlanders in het bloed, ook als het om grond ging.

Naast economische redenen waren er ook sociale en politieke overwegingen om grond te kopen. Romein beschrijft hoe rijkgeworden kooplieden grond kochten uitsluitend en alleen uit statusoverwegingen. Hij spreekt in dit verband over 'het sieraad-van-hoogheid van de oude heersende klasse' (Romein (1934) 1973: 283). In feite kochten ze semi-feodale heerlijke rechten die aan de grond verbonden waren. Ze verwierven zo een titel en gezagsprivileges tegenover de bewoners van het landgoed (Wilterdink 1984: 218). De directe politieke betekenis hiervan was beperkt en waarschijnlijk ook niet de reden van hun aankoop, op een enkeling na die zich wel wilde verdiepen in de lokale verhoudingen. Indirect heeft grondeigendom wel een belangrijke politieke functie.

Politieke en democratie rechten zijn tot in de 20e eeuw gekoppeld geweest aan grondeigendom. Zelfs de kieswet van 1850 ruimde nog plaats in voor grondeigenaren. Het stemrecht was voorbehouden aan diegenen die de hoogste belasting betaalden en grondbelasting vormde naast personele belasting en patentrecht een onderdeel van de directe belastingen. Op deze manier kreeg 2,7% van de bevolking, dat wil zeggen 10,7% van de volwassen mannen stemrecht voor de Tweede Kamer en de Provinciale Staten. Wilterdink concludeert dat de politieke verantwoordelijkheid daarmee gelegd was bij hen die belang hadden bij de bestaande eigendomsverhoudingen (Wilterdink 1984: 79).

Toch kunnen we niet zeggen dat de grondeigenaren in Nederland de dienst uitmaakten. Het waren niet de grote welgestelde landheren uit Overijssel, Gelderland en Limburg die anno 1850 hun stempel op de landspolitiek drukten maar de stedelijke burgers die het grootste deel van hun inkomen uit andere bronnen dan de grond betrokken. De echte adel bekleedde geen posities van nationaal gewicht. Ze woonden daarvoor te perifeer ten opzichte van de westelijke provincies waar het centrum van politieke activiteit was (Wilterdink 1984: 57).

Hierin verschilde de Nederlandse samenleving opvallend van bij voorbeeld de Duitse, waar men tenminste grondeigenaar moest zijn om stemrecht te verwerven. Daarnaast moest dat grondeigendom van een zekere omvang zijn om de kiesdrempel te halen (Van den Bergh 1979: 8). In Berlijn heeft zelfs tot ver in de 20e eeuw de voorwaarde bestaan dat tenminste de helft van de leden van het stadsbestuur uit huiseigenaren moest bestaan. In Amsterdam haalden aan het begin van deze eeuw nog geen 10% van de huiseigenaren de kiesdrempel, laat staan dat ze directe vertegenwoordigers in de gemeenteraad hadden (Barnhoorn e.a. 1986).

De commercialisering van de grond in Europa is niet overal op hetzelfde moment ingezet en is niet in eenzelfde tempo verlopen. Het heeft wel overal plaatsgevonden. Nederland kent hele vroege voorbeelden van grondverkoop. De commercialisering van de grond ging gepaard met de vrijmaking van de eigendom. In Nederland kreeg dit pas formeel in 1838 zijn beslag in het Burgerlijk Wetboek (BW). Eigendom wordt hierin als volgt omschreven:

‘Eigendom is het recht om van eene zaak het vrij genot te hebben en daarover op de volstrekte wijze te beschikken, mits men er geen gebruik van make, strijdende tegen de wetten of de openbare verordeningen, daargesteld door zoodanige magt die daartoe, volgens de Grondwet, de bevoegdheid heeft, en mits men aan de regten van anderen geen hinder toebrengt; alles behoudens de onteigening ten algemene nutte tegen behoorlijke schadeloosstelling, ingevolge de Grondwet’ (art. 625.BW).

Het is verleidelijk eenvoudig om dit 19e-eeuwse eigendomsbegrip direct in relatie te brengen met de Franse revolutie en de opkomst van de derde stand. Niet alleen had vooral de burgerij belang bij de vrijmaking van de eigendom, ons eigendomsartikel was ook nog eens een bijna letterlijke vertaling van die van de Code Civil uit 1804. Het is echter een misvatting te veronderstellen dat de Franse en de Nederlandse geschiedenis op dezelfde manier tot uitdrukking komen in hun wetgeving. Het zogenaamde 19e-eeuwse eigendomsbegrip heeft in Nederland al ruim voor de 19e eeuw geviget. De steden en de stedelijke burgerij nemen al sinds de 15e eeuw een dominante plaats in de Nederlandse samenleving in. Grond was niet alleen maakbaar maar ook verkoopbaar.

Het BW van 1838 heeft eigendom wel formeel de betekenis van particulier eigendom gegeven. Het exclusieve recht op ‘gebruik en genot’ betekende in de eerste plaats dat de eigenaar zich gesteund wist door de staat, in het geval hij anderen van het gebruik en genot wenste uit te sluiten. Deze uitsluitingsfunctie is de kernfunctie van de eigendom, zoals die op dat moment werd gedefinieerd. De enige die bij wet inbreuk op die vrijheid kon maken, was de staat zelf. Zij hield zich het recht voor de eigenaar te onteigenen ‘ten algemene nutte’, echter niet zonder dat hier tegenover een ‘behoorlijke schadeloosstelling’ stond. Van die mogelijkheid is in ruime en steeds ruimere mate gebruik gemaakt, zoals in onderstaande zal blijken.

3. De verstedelijking en de eigendom

Bij de overgang van een overwegend agrarische naar een industriële samenleving krijgt grond een andere betekenis. Grond is niet meer het belangrijkste bestaansmiddel en grondeigendom niet meer de belangrijkste bestaanszekerheid. Arbeid en kapitaal worden steeds belangrijker produktiemiddelen en grond krijgt steeds meer de functie van ondergrond van gebouwen en infrastructurele voorzieningen. Die functieverandering geldt met name de gronden in en rondom de steden. Door de verstedelijking als gevolg van de industrialisatie ontstaat er een enorme vraag naar deze gronden en komen de oude grondeigenaren, geheel buiten hun eigen toedoen, in een uiterst comfortabele positie. Er ontstaat een levendige grondhandel. Amsterdam is hiervan een goed voorbeeld.

Aanvankelijk waren alleen bouwmaatschappijen actief op de grondmarkt. Zij kochten gronden en/of probeerden het alleenrecht te krijgen voor de bouw in bepaalde gebieden door middel van concessies van de overheid. Sarphati, de oprichter van de Nederlandsche Bouw Maatschappij NV, bij voorbeeld, loopt al vanaf 1860 rond met plannen om een woonwijk te ontwikkelen en te bouwen. Het wordt betiteld als een 'uitgebreid en tevens grootsch plan (...) grootsch in de voorgestelde afmetingen der straten, wegen, pleinen en parken' (Galesloot 1983: 28). De door conservatieven gedomineerde gemeenteraad wordt overvalen door deze plotselinge bouwlust van particuliere zijde en reageert in eerste instantie afhoudend. Ze houdt de plannen vier jaar op, maar verleent in 1864 uiteindelijk de gevraagde concessie onder bepaalde voorwaarden: Sarphati moet voor eigen rekening gronden kopen en bouwrijp maken en moet gronden die voor de openbare dienst bestemd zijn evenals een park van 10 bunders kosteloos aan de gemeente afstaan. De gemeente zorgt voor de bestrating en draagt alle gronden die niet voor de openbare dienst nodig zijn over aan de concessiehouder. Tegenwoordig zouden we dit private-public-partnership noemen. Hij krijgt de concessie voor dertig jaar en begint onmiddellijk met de uitvoering. Al snel raakt hij in financiële moeilijkheden vanwege de geringe medewerking van het gemeentebestuur. Eind 1867 begint de Bouwmaatschappij van Sarphati langzaam maar zeker bouwgrond te verkopen om andere delen van het plan te financieren (Serrurier 1898: 45).

Onbedoeld is Sarphati hiermee een voorbeeld voor een nieuwe economische activiteit. Als gevolg van de snelle grondprijsstijging in de jaren zeventig is grondexploitatie een lucratieve activiteit geworden. In snel tempo wordt een aantal grondexploitatiemaatschappijen opgericht. Met behulp van een aandelenkapitaal wordt grond gekocht, bouwrijp gemaakt en vervolgens verkocht. Grondexploitatiemaatschappijen zijn over het algemeen geen bouwmaatschappijen. Het kopen en bouwrijpmaken van grond wordt als een zelfstandige activiteit gezien, analoog aan de droogmakerijen in de 17e eeuw.

Maakt de gemeenteraad bij Sarphati in het begin van de jaren zestig nog tal van voorbehouden met het doel greep te houden op diens activiteiten, nog geen tien jaar later is de stad min of meer vogelvrij en krijgen de initiatieven van particulieren vrij baan. Een belangrijke rol hierbij speelt de in 1865 opgerichte liberale kiesvereniging 'Burgerplicht'. Haar invloed neemt snel toe. Ze weet te bewerkstelligen dat het plan van Van Niftrik dat voorziet in een regelmatige uitbreiding van de stad en een sturende taak van het bestuur, in 1867 wordt weggestemd. Het belangrijkste argument is de voorkeur voor de particuliere ondernemingslust (Galesloot 1983: 31). Zonder plan en met alleen enkele in 1869 vastgestelde hoofdlijnen moet bijna iedere bouwvraag worden gehonoreerd.

Er ontstaat enige deining in het bestuur. De bouwlust van de jaren zeventig is door de gemeenteraad niet voorzien en aangezien particulieren niet verplicht zijn om aan bestaande wegen te bouwen, kost de wegeaanleg, vanouds een gemeentetaak, de gemeente handen vol geld. Naast dit financiële gegeven gaat ook de wat al te rommelige uitbreiding van de stad haar tegenstaan. Kalff, directeur Publieke Werken, krijgt de opdracht een nieuw uitbreidingsplan te maken.

Bij de toelichting en verdediging van het zogenaamde plan-Kalff in 1876 wordt nadrukkelijk gesteld dat dit plan niet de bedoeling heeft de grondeigenaren te dwarsbomen. In tegendeel; voor de eigenaren was volgens wethouder Van Lennep een dergelijk plan onmisbaar, omdat zij niet alleen zekerheid kregen over de geplande bestemmingen van gronden maar tevens wisten wat zij voor hun bouwterreinen konden vragen. Voor onteigening ten behoeve van de stadsuitbreiding hoefden zij niet te vrezen. Het plan was gebaseerd op de bestaande eigendomsgrenzen, of zoals burgemeester Den Tex het formuleerde 'opgemaakt aan de hand van het kadaster' (Galesloot 1983: 34).

Niet alleen economisch maar ook politiek wordt de stad beheerst door de ondernemers. Er heerste een liberale geest en er bestond veel sympathie voor 'lieden met durf'. Volgens Galesloot is het gegeven dat 25% van de raadsleden directe relaties heeft met grondexploitatie maatschappijen of hypotheekbanken, niet bepalend voor hun welwillende houding. Niemand vindt het in die tijd vreemd dat de wethouder PW een hoge functie bij de Nederlandsche Bouw Maatschappij heeft, de burgemeester in grond handelt en de stadsingenieurs Kalff en van Niftrik directe relaties hebben met grond- en bouwmaatschappijen (Galesloot 1983: 37).

Begin jaren negentig komt hierin verandering. Niet alle politici zijn gecharmeerd van de praktijken van hun collega's, laat staat van de consequenties; stedenbouwkundig en architectonisch krijgen de 19e-eeuwse wijken weinig waardering. Ook bouwkundig zijn ze slecht. Het ongenoegen leidt tot een scheuring in de kiesvereniging Burgerplicht. Liberale fabrikanten als Heineken, Van Nierop en Tetterode voelen zich meer aangesproken tot de ideeën van radicaal-liberalen als Treub en sluiten zich aan bij de in 1889 opgerichte kiesvereniging

Amsterdam. Eén van de belangrijkste programmapunten is het naasten van de concessiebedrijven. Op de achtergrond speelt het protest tegen de speculatiepraktijken van de grondeigenaren. Er wordt een directe relatie gelegd tussen grondspeculatie, hoge huren en slechte, toch al krap gebouwde woningen (Van Wessum 1942: 138, Jansen 1965: 106). Interessant is de discussie naar aanleiding van het voorstel van wethouder Treub een erfpachtstelsel in te voeren om daarmee de grondspeculatie te beteugelen. Hij formuleerde vier argumenten die pleitten voor nationalisatie van de grond en uitgifte in erfpacht:

- behoud waardeestijging van de grond voor de gemeente
- grotere invloed op de aard van de bebouwing
- bevordering van het bouwen door kleine aannemers (minder aanvangskapitaal)
- mogelijkheid om grond vrij te sparen door tegen 4% uit te geven en zelf tegen 3½% te lenen (Van Wessum 1942: 24/25, Delfgaauw 1934: 28).

Opmerkelijk is dat de discussie in de gemeenteraad bijna uitsluitend over de financiële kant van de zaak gaat. Het argument dat met het erfpachtstelsel de overheid blijvend zeggenschap over de grond en het grondgebruik krijgt, wordt nauwelijks in de discussie betrokken. Volgens Delfgaauw en Van Wessum gaan de grondpolitieke ideeën binnen de gemeenteraad ook 'niet verder dan de centen'. Dit blijkt volgens hen uit het feit dat de gemeente de grond in principe uitgaf aan de hoogst biedende (Van Wessum 1942: 25, Delfgaauw 1934: 110). Delfgaauw ziet een bewijs te meer in het feit dat pas in 1930 openlijk door B en W een beleid wordt geformuleerd waarbij het gemeentelijk grondbeheer in het belang van de volkshuisvesting moet zijn. In de praktijk betekent dit volgens hem overigens niet meer dan uitgifte tegen kostprijs. Verlies wilde de gemeente in ieder geval niet leiden (Delfgaauw 1934: 117).

In tegenstelling tot Delfgaauw en Van Wessum verklaart Jansen de introductie van het erfpachtstelsel niet uit het winstbejag van de gemeente. Volgens hem is een belangrijke overweging geweest de grotere invloed van de gemeente op de bebouwing. 'De invloed was voor de totstandkoming van de Woningwet niet groot. Het gemeentebestuur was niet tevreden over de toestanden in de nieuwe stadsgedeelten, maar de middelen om er verbetering in te brengen, ontbraken. Men trachtte in die leemte te voorzien door in de contracten tot verkoop van bouwterreinen bepalingen op te nemen over de bebouwing, waarvan de plannen in alle opzichten door B en W goedgekeurd moesten worden, maar er was jurisprudentie van de Hoge Raad, dat opvolgers in de eigendom van de oorspronkelijke koper door die verkoopvoorwaarden niet gebonden waren' (Jansen 1965: 107). Het kettingbeding bestond nog niet. Jansen haalt de hoogleraar en tevens raadslid Diepenhorst aan, die als insider beweert dat een mogelijk grotere invloed van het gemeentebestuur op de woningbouw een van de belangrijkste redenen was geweest waarom Amsterdam in 1896 tot invoering van het

stelsel besloot (Jansen 1965: 107). Gezien de politieke verhoudingen van dat moment, de opkomende arbeidersbeweging en de invloed van de radicaal-liberalen, lijkt mij de politieke interpretatie van Jansen plausibeler dan die van Delfgaauw en Van Wessum. Ook theoretisch is er meer voor de interpretatie van Jansen te zeggen, zoals ik in onderstaande probeer aan te geven.

De industrialisatie en verstedelijking worden gekenmerkt door een proces van vermaatschappelijking; dat wil zeggen een proces waarbij steeds meer mensen met elkaar te maken krijgen en op elkaar raken aangewezen. Zo'n proces is in Europa gepaard gegaan met een toenemende staatstaak en staatsmacht. Voor deze ontwikkeling wil ik in navolging van De Swaan de term 'verstatelijking' gebruiken (De Swaan 1982: 44). Een van de eerste nieuwe taken van de staat is het ordenen van de (schaarse) ruimte en het verzorgen en later ook bekostigen van infrastructurele voorzieningen als transport- en communicatiemiddelen. Vanuit het bedrijfsleven gezien bestaat er een direct belang bij een dergelijke staatsbemoeienis. De vrije concurrentie van verschillende bedrijven zou leiden tot een 'anarchische ordening van de ruimte', die noch voor een economie van een land, noch voor de individuele bedrijven de meest optimale behoefte te zijn (Lojkin 1977).

Als ruimtelijk ordenaar en eigenaar van infrastructurele voorzieningen moet de overheid zeggenschap hebben over de inrichting en het gebruik van de grond. In de praktijk betekent dit dat zij de grond moet verwerven door aankoop, ruil of onteigening. In plaats van zelf het eigendomsrecht te verwerven kan ze ook dat van anderen beperken. Dit wordt ook wel 'stille onteigening' genoemd. Wanneer sprake is van een systematische en duurzame beperking van het eigendomsrecht, spreken we van het proces van vermaatschappelijking van de eigendom (Teijmant 1982).

Valkhoff wijst erop dat de handels- en industriële burgerij zich al vroeg van deze mogelijke staatstaak bewust was. Kort na 1848, dus kort nadat diezelfde burgerij het bestuur in de staat verkregen had, is er een serie verkeer- en communicatiewetten tot stand gekomen, die gekenmerkt worden door óf eigendomsbeperking óf onteigening (Valkhoff 1949: 20). Een van de eerste voorbeelden van eigendomsbeperking na de codificatie van 1838 is de Telegrafiewet uit 1852. Grondeigenaren moesten electro-magnetische telegraphen over hun grond dulden. Later werden daaraan toegevoegd de Telefoonwet (1852), de Waterstaatwet (1900) en de Telegraaf- en Telefoonwet (1904), de Electriciteitwet (1919); uiteindelijk allemaal samengebracht in de Belemmeringenwet-privaatrecht uit 1927. Onteigeningen hebben zich in de vorige eeuw vooral voorgedaan ten behoeve van het wegverkeer. Met name de ontwikkeling van de techniek en de uitbreiding van het snelverkeer leidden volgens Valkhoff tot meer onteigeningen dan vroeger. 'Vroeger gebruikte men met name de waterwegen en speelde de verharde weg een secundaire rol. Naarmate de eeuw vordert slaat de relatie om en neemt het aantal onteigeningen snel toe' (Valkhoff 1949: 24). Een van de eerste onteigeningen na 1838 was die ten behoeve van het spoorwegnet. Belangrijk voor de economische ontwikkeling en met name de handel was een verdere uitbreiding van het spoorwet. In

1839 had ons land 17 km spoorlijn (Amsterdam-Haarlem), die op kosten van de Nederlandsche IJzeren Spoorweg Maatschappij is aangelegd. In 1860 neemt de staat deze taak over en verleent concessies aan ondernemingen, zoals de in 1863 opgerichte Maatschappij tot Exploitatie van Staatsspoorwegen, en in twintig jaar tijd neemt het spoorweginet tot van 335 km tot 1846 km. In 1930 heeft het een lengte van 3647 km (Valkhoff 1949: 20).

Het aantal onteigeningsgronden neemt snel toe. Voorheen was onteigening alleen uitvoerbaar in noodsituaties of ter voorkoming daarvan. Bij voorbeeld voor verdedigingswerken, de aanleg of herstel van dijken, besmetting, oorlog, brand en watersnood. De noodzaak van de onteigening moest in de vorm van een Nutswet vooraf worden vastgesteld. Naarmate de eeuw vordert kan men niet meer van uitzonderingen spreken. 'De administratie krijgt nu een grotere macht dan de wetgever. Op deze wijze ontstaat er een nieuw recht inzake onteigening en daarmee inzake eigendom. Deze verandering betreffende het eigendomsrecht voltrekt zich (...) geheel buiten het Burgerlijk Wetboek om', aldus Valkhoff en het staatsrecht verdringt het privaatrecht (Valkhoff 1949: 27). Wat ik met bovenstaande voorbeelden heb willen aangeven is dat door de industrialisatie de overheid een andere functie gaat vervullen. Gaandeweg krijgt ze meer taken. Met name aan het einde van de vorige eeuw neemt haar rol als ruimtelijk ordenaar en eigenaar en/of beheerder van infrastructurele voorzieningen in omvang en betekenis toe. Om deze taken te vervullen nemen ook haar bevoegdheden toe, met name tot uitdrukking komend in de toename van het aantal onteigeningen en onteigeningsgronden, alsmede in de toename van het aantal eigendomsbeperkende maatregelen.

Bovenstaande sluit geenszins uit dat tegelijkertijd ook continu geprobeerd werd aan het particulier initiatief ruimte te laten. Echter datzelfde particulier initiatief werd ook steeds afhankelijker van de voorwaardescheppende activiteiten van de overheid, met name wat betreft de infrastructuur. Uiteindelijk heeft de stad historisch gezien slechts een zeer korte periode van onbeheerste uitbreiding gekend, al met al niet meer dan 25 jaar. Opmerkelijk is de vrij rigoureuze afsluiting van die vogelvrije periode met de algemene invoering van het erfpachtstelsel.

Een ander belangrijk moment in de ontwikkeling van de eigendomsgronden is de Woningwet van 1901. Deze wet bepaalt dat eigenaren onteigend kunnen worden in het belang van de volkshuisvesting. Wat precies 'in het belang van de volkshuisvesting' is, werd in het nu ruim 85-jarige bestaan van de Woningwet steeds opnieuw ingevuld. Tot de Tweede Wereldoorlog is weinig gebruik gemaakt van deze onteigeningsbevoegdheid. Wel zijn er gronden door de gemeente aangekocht ten behoeve aan de bouw van woningwetwoningen, waarbij de onteigeningsbevoegdheid ongetwijfeld een preventieve werking heeft gehad. Na de Tweede Wereldoorlog en met name vanaf het moment dat de stadsver-

nieuwing een zekere omvang krijgt, wordt er veelvuldig van dit instrument gebruik gemaakt (Teijmant 1986).

4. De verzorgingsstaat en de eigendom

De tweede helft van de 19e eeuw wordt gekenmerkt door een groeiend besef dat de 'verheffing van het volk' zowel voor werkgevers als voor werknemers belangrijke voordelen biedt. De Regt beschrijft hoe vanaf het midden van de 19e eeuw de visie op de armen en armenzorg langzaam veranderde onder druk van de economische opleving. Armen werden niet langer uitsluitend als onverbeterlijke hulpbehoevenden gezien, maar als potentiële arbeidskrachten. De opkomende industrie had behoefte aan gezonde, arbeidzame en gedisciplineerde krachten, die zich konden schikken naar de eisen en het ritme van de fabriek. Aan dit beeld beantwoordden de armen anno 1850 nog lang niet. Hun levenswijze moest drastisch veranderen. De burgerij, zo stelt De Regt, zette haar beschavingsoffensief in. Hierin vormden 'eisen van orde, netheid, arbeidzaamheid, spaarzaamheid en plichtsbetrachting de kern' (De Regt 1984: 244). Scholing, gezondheid en huisvesting worden object van zorg, nadat werd ingezien dat een goede woning en een gezond lichaam de arbeidsproductiviteit gunstig zou beïnvloeden. De opkomende arbeidersbeweging en de liberale fabriekseigenaren vonden elkaar op dit punt. Kort na elkaar verschenen de Leerplicht (1900), de Gezondheidswet (1901) en de Woningwet (1901).

De Woningwet van 1901 gaf de gemeenten opmerkelijk veel bevoegdheden, toch bleven woningbouw en woningbeheer een particuliere aangelegenheid. In eerste instantie werkte de Woningwet vooral eigendomsbeperkend. Hij schreef bij voorbeeld voor dat iedere gemeente binnen twee jaar een bouwverordening opstelde, waardoor het met de bouwvrijheid van de particuliere bouwer gedaan was. De bouwverordening beschrijft in detail aan welke technische eisen een woning moet voldoen, voordat een bouwvergunning wordt verleend. Ook de bestaande voorraad kon met behulp van de bouwverordening worden doorge-licht en eigenaren konden verplicht worden tot het verrichten van noodzakelijk onderhoud. Zonodig konden woningen onbewoonbaar worden verklaard.

Hoewel de Woningwet met een zeer ruime meerderheid in de Tweede Kamer is aangenomen, kon een aantal leden toch niet voor zich houden dat het wetsontwerp wel erg diep ingrijpt op het eigendomsrecht. 'De Woningwet zal de kleine belegger in huizen, die van de huur moet leven, sterk benadelen. Anderzijds zullen de verenigingen die geacht worden in het belang van de volkshuisvesting te werken met behulp van de wet grote winsten kunnen maken', zo wordt gesteld. Het antwoord van de regering is 'dat men sociale misstanden niet mag laten voortbestaan met een beroep op de heiligheid van de eigendom' (Otten 1975: 17). Enige twijfel over de heilzame werking van de Woningwet wordt

ook geuit door de sociaal-democraat Schaper. 'Volgens dit ontwerp zal het altijd aan de gemeentebesturen liggen of de wet behoorlijk wordt toegepast. Bij een loyale of een royale toepassing kan er iets van komen, doch juist de loyale – laat staan royale – toepassing hangt geheel in de lucht' (Otten 1975: 17).

Schaper krijgt voor een deel gelijk. Tot de Tweede Wereldoorlog blijft de sociale woningbouw in omvang beperkt en het aantal onbewoonbaarverklaringen een fractie van wat het eigenlijk moet zijn. Amsterdam vormt hierop een uitzondering. 19% van de nieuwbouw die tussen 1900-1915 tot stand komt, wordt gebouwd in opdracht van woningbouwverenigingen, terwijl dit landelijk nog geen 8% is. De onbewoonbaarverklaring wordt ook vooral in Amsterdam voortvarend toegepast.

De onroerend-goedeigenaren zijn woedend en spreken over een tyrannieke wet en van een ambtelijke willekeur in de uitvoering van de wet. Oude woningen dalen sterk in prijs en de huizenhandel zakt in. De huiseigenaren hebben zich volledig door de Woningwet laten overrompelen. Voor 1901 wordt er in het Amsterdamse weekblad van huiseigenaren 'Het Eigendomsrecht' met geen woord gesproken over de op handen zijnde wet. Toen na een tijdje doordrong dat een onbewoonbaarverklaring hun bezit van de ene op de andere dag waardeloos kon maken, was het hek van de dam. Jaren later schrijven ze nog met niet aflatende verontwaardiging over de praktijken van Bouw- en Woningtoezicht.

Uiteindelijk nemen de onbewoonbaarverklaringen af en lijken de onroerend-goedeigenaren terrein te winnen. Het eigendomsinstituut lijkt weerbarstiger dan verwacht. Echter er is meer aan de hand. De Eerste Wereldoorlog wordt gevolgd door de economische crisis, waarmee de moeizaam op gang gekomen verbetering van de levens- en arbeidsomstandigheden met de daarbij behorende wetgeving op z'n minst getemporeerd wordt. Gezien de overvloed aan arbeidskrachten is de druk van de kant van de werkgevers om goede en goedkope huisvesting te realiseren niet zo groot meer en de arbeidersbeweging kan nauwelijks een vuist maken. Oude en relatief goedkope woningen afbreken zonder dat daar betaalbare woningen voor in de plaats komen, is niet ondubbelzinnig in het belang van de volkshuisvesting. Ook de SDAP heeft inmiddels dit standpunt. Met andere woorden het eigendomsinstituut stond niet onder druk. Die druk komt pas weer na de Tweede Wereldoorlog.

De jaren direct na de Tweede Wereldoorlog worden gekenmerkt door de geest van het corporatisme. De verschillende economische partners vinden elkaar in de Stichting van de Arbeid (1945) en formuleren als gezamenlijke opgave de wederopbouw van het land. Van meet af aan was het duidelijk dat in het wederopbouwproces eigendommen niet gespaard konden blijven. In tegendeel. De positie van de eigenaars van onroerend goed werd ondergeschikt gemaakt aan die van de andere twee economische partners. Dit laatste blijkt met name uit het bevriezen van de huur op het niveau van 1940. Omwille van onze export-

positie moeten de lonen laag blijven. Lage lonen zijn alleen aanvaardbaar wanneer de huren niet verder zouden stijgen. Aldus geschiedde.

Naast het huurbesluit ging er ook van de Woonruimtetwet (1947) en de Wederopbouwwet (1950) een eigendomsbeperkende werking uit. Juristen wijzen bij herhaling op de onevenwichtige relatie tussen privaatrecht en staats- en bestuursrecht. Het eigendomsrecht wordt in de praktijk steeds meer beperkt zonder tussenkomst van de wetgever. Ook de Grondwet geeft eigenaren op dit punt weinig houvast.

Onze Grondwet kent bij voorbeeld geen zogenaamd positief rechtelijke bepaling van het recht van eigendom noch van de bescherming daarvan. Het kent alleen een onteigeningswaarborg, dat wil zeggen dat wanneer een eigenaar onteigend wordt, hij recht heeft op volledige schadeloosstelling. Volgens Van Zundert betekent dit dat er geen garantie is dat niet of niet lichtvaardig zal worden onteigend (Van Zundert 1980: 76).

Of er al dan niet lichtvaardig wordt onteigend lijkt me een discussie die voor een wetenschappelijke analyse te veel stoelt op waarden en waarderingen. Wel kunnen we concluderen dat wanneer het aantal onteigeningsgronden snel toeneemt in samenhang met het toenemend aantal staatstaken er blijkbaar weinig tegenwerking is vanuit het eigendomsinstituut. Met andere woorden, onroerend-goedeigenaren hebben onvoldoende macht en mogelijkheden om hier iets tegen te doen.

Nederland verschilt hierin van andere landen. Eigendom is in Nederland in tegenstelling tot bij voorbeeld Duitsland geen sociaal grondrecht dat in de Grondwet wordt gegarandeerd en de individuele burger vrijheidsrechten geeft tegenover het staatsgezag. Hieruit concludeert Van Zundert dat eigendom geen belangrijke plaats inneemt in ons cultuurpatroon; het is geen waarde op zich. Mijns inziens komt dit op verschillende manieren tot uitdrukking. Opmerkelijk is dat in Nederland bij voorbeeld de ontwikkeling van het eigenwoningbezit achter blijft bij andere Westeuropese landen, ondanks een sterk stimuleringsbeleid en een, naar westerse maatstaven, relatief gunstig fiscaal stelsel. Het lijkt erop dat het kopen van een eigen huis geen vanzelfsprekend streven is en aan het eigen huis geen hoge waarde wordt toegekend. Het is in Nederland niet zo dat wanneer het inkomen het ook maar enigszins toelaat, onmiddellijk wordt overgegaan tot het kopen van een huis. Dit in tegenstelling tot bij voorbeeld Engeland waar het huren van een huis en met name een huis in de sociale sector wordt gezien als een bewijs van tweederangs burgerschap (Pahl 1984). In Nederland woont een, qua inkomen, dwarsdoorsnede van de bevolking in corporatiewoningen; met andere woorden lagere inkomens zijn niet oververtegenwoordigd en hogere niet onder. Ook in ons taalgebruik krijgt het eigen huis geen eigen plaats. De termen woning en huis worden door elkaar gebruikt. In Duitsland daarentegen bestaat er tussen 'Haus' en 'Wohnung' een duidelijk verschil.

Niemand zal zich vergissen; een 'Haus' is altijd een koopwoning en een 'Wohnung' een huurhuis.

Er is nog een aanwijzing wat betreft de plaats van onroerend-goedeigendom in ons cultuurpatroon. Huiseigenaren hebben in Nederland over het algemeen een slecht imago. Ongetwijfeld heeft dit te maken met het type huiseigenaren dat aan het einde van de 19e eeuw is ontstaan. Het zijn spaarders of kleine beleggers die als oudedagvoorziening met wat hypotheek een pandje kopen, dit slecht of helemaal niet onderhouden, maar er wel zoveel mogelijk geld uit willen persen. In het gebruik van het scheldwoord 'huisjesmelker' zit een directe associatie met het magere melkkoetje. Ze worden gehaat door de huurders en geminacht door de gegoede burgerij. De huiseigenaren zijn over het algemeen mensen die direct in de buurt van hun bezit wonen, daar soms ook een bedrijfje hebben en qua sociale afkomst niet ver van de huurders staan (Teijmant 1988).

De opvallende afwezigen zijn de grote particuliere beleggers. Zelfs toen aan het einde van de 19e eeuw de steden groeiden als gevolg van de industrialisatie, zagen de grote particuliere investeerders weinig brood in woningbeheer, wel in grondexploitatie en woningbouw. Dit in tegenstelling tot Duitsland en Frankrijk waar in de 19e eeuw een aparte en machtige klasse van woningbeheerders is ontstaan, die de woningmarkt monopoliseerde. Overigens tot groot ongenoegen van de fabrikanten, die de lonen van de arbeiders direct in handen van de huiseigenaren zagen verdwijnen (Gleichmann 1982).

In Nederland is het woningbeheer overgelaten aan kleine spaarders en beleggers, die niet of nauwelijks georganiseerd waren, geen politieke vertegenwoordiging hadden en eerder vergelijkbaar waren met hun huurders dan met de gegoede burgerij.

In bovenstaande ging het nog steeds over eigendom van onroerend goed en de verminderde beschikkingsmacht van de eigenaren van onroerend goed. Na de Tweede Wereldoorlog komt het eigendomsbegrip echter ook op een andere manier onder druk te staan. Het 19e-eeuwse eigendomsbegrip komt op gespannen voet met de 20e-eeuwse ideeën over hulp en zorg. Wat ontstaan en bedoeld is als aanvullende hulp aan de zwaksten in de samenleving, ontwikkelt zich na de Tweede Wereldoorlog tot een pakket van voorzieningen ten dienste van het overgrote deel van de bevolking. De staat garandeert zijn burgers 'het recht op een redelijk bestaan'. Bij deze garantie blijft het niet. Uiteindelijk moet dit 'redelijke bestaan' ook steeds meer door de overheid zelf georganiseerd en vooral gefinancierd worden. De Swaan spreekt over verstatelijking van het dagelijks leven: een tweeledig proces waarbij niet alleen de verzorging verstatelijkt, maar ook het aantal verzorgingsmogelijkheden – of in zijn termen: verzorgingsarrangementen – toeneemt (De Swaan 1982: 64). Belangrijker dan eigendom wordt iemands positie in organisaties en zijn of haar deelname aan collectieve regelingen. Wilterdink beschrijft dit proces in termen van veranderende vermogens-

verhoudingen: 'Steeds omvangrijker worden de vermogens die niet aan aanwijsbare personen waren toe te schrijven: collectieve vermogens van overheden, stichtingen, verenigingen en andere organisaties en semi-persoonlijke vermogens in de vorm van gelden voor levensverzekeringen, pensioenen en sociale verzekeringen' (Wilterdink 1984: 116).

Het recht op een inkomen, hetzij uit arbeid, hetzij uit particuliere of sociale verzekeringen en het recht op een redelijk bestaan, zonodig georganiseerd en gefinancierd door de staat, hebben de plaats in genomen van het privé-bezit. Deze nieuwe vermogensrechten worden wel aangeduid met de in dit verband veelzeggende term 'new property', waaronder Van Zundert letterlijk verstaat: 'het verschaffen van garanties op het gebruik van maatschappelijk vermogen en garanties ten aanzien van rechtsbeding en rechtsbescherming door middel van sociale grondrechten' (Van Zundert 1980: 54).

Net als de particuliere eigendom zal de staat de 'new property' beschermen. Voor deze taak moet zij echter beschikken over een groot aantal bevoegdheden die niet stroken met het 19e-eeuwse eigendomsbegrip, dat vooral de uitsluiting garandeert. In de verzorgingsstaat mag niemand van essentiële zaken worden uitgesloten en moet de staat de collectieve toegang in plaats van het exclusieve recht garanderen.

Waar De Swaan spreekt over verstatelijking en Wilterdink van veranderende vermogensverhoudingen, spreekt Macpherson over verandering van het eigendomsbegrip. Alle drie zijn het erover eens dat zelfs in de meest kapitalistische landen de allocatie van goederen en diensten niet meer en zelfs niet in hoofdzaak via de markt plaatsvindt, maar door middel van maatschappelijke instituties. Macpherson trekt hieruit de conclusie dat eigendom, gedefinieerd als exclusief, onvervreemdbaar, absoluut en individueel recht, maatschappelijk gezien minder belangrijk wordt en daardoor deze vorm van eigendom niet meer gezien mag worden als de essentie van de eigendom. De inhoud van het eigendomsbegrip is veranderd. Eigendom krijgt steeds meer de betekenis van een recht op een zekere opbrengst van iets in plaats van op iets en vertoont zodoende meer gelijkenis met het voor-19e-eeuwse eigendomsbegrip dan met het 19e-eeuwse (Macpherson 1978).

Hoewel Macpherson voor de nieuwe sociale rechten de term 'new property' gebruikt kan wat hem betreft dat 'new' er wel af. De zogenaamde 'common rights' zijn volgens hem namelijk gewone eigendomsrechten. Het zijn immers rechten die aan het individu worden verleend en door de staat gegarandeerd, net zoals in de 19e eeuw aan de individuele eigenaar een bepaald recht werd verleend en gegarandeerd. De inhoud van dat recht is veranderd, er is sprake van een maatschappelijke relatie.

Opmerkelijk is dat het denken over eigendom geen gelijke tred houdt met de veranderde inhoud. Over eigendom wordt nog steeds gedacht als ware het een

ding in plaats van een recht. Illustratief is het voorbeeld van het eigen huis. Ook bij eigendomsvormen zoals Horizontaal-eigendom, Beschut-eigenwoningbezit en Maatschappelijk gebonden eigendom, waarbij de eigenaren aan tal van regels zijn gebonden, overheerst bij veel eigenaren het idee van vrijheid en onafhankelijkheid. De afhankelijkheid van de grillen van de verhuurder worden benadrukt en de nieuwe afhankelijkheid van de overheid en de hypotheekbanken vaak niet genoemd (Jansen en Teijmant 1984, Schepens en Boland 1983). Dat nieuwe eigendomsvormen, nieuwe afhankelijkheidsrelaties inhouden wordt blijkbaar niet zo ervaren, of in ieder geval niet benadrukt.

5. Conclusie

In dit artikel wordt eigendom in een historisch en theoretisch perspectief geplaatst. Aangegeven wordt hoe het eigendomsbegrip van object en betekenis verandert. Werd voorheen eigendom gelijk gesteld aan grondeigendom; met de opkomst van een markteconomie verandert eigendom ingrijpend van betekenis. Grond die voorheen onlosmakelijk verbonden was met de familie en de familienaam wordt verkoopbaar. Hiermee verandert het eigendomsrecht van een gedeeld recht van gebruik tot een exclusieve claim op het object zelf. Het eigendomsrecht krijgt in de eerste plaats de functie anderen van het 'gebruik en genot' uit te sluiten. De uitsluitingsfunctie is de kernfunctie van het 19e-eeuwse eigendomsbegrip en beperkt zich ook niet meer tot grondeigendom.

In de buitenlandse literatuur wordt de vrijmaking van de eigendom doorgaans geplaatst in de 18e eeuw. Sommigen verbinden het zelfs met de 19e eeuw, het moment waarop eigendom in de Code Civil voor het eerst gedefinieerd wordt als een exclusief recht.

In Nederland heeft grond niet dezelfde betekenis gehad als elders. Grond, de *raison d'être* van de adel, was voor de Nederlandse bovenlaag hooguit een secundaire bron van inkomsten. De Nederlandse bovenlaag werd gedomineerd door de Hollandse kooplieden, wier rijkdom al vroeg – ten tijde van de VOC en de 17e-eeuwse droogleggingen – bestond uit abstracte waardepapieren zoals vorderingen, aandelen en rentedragende leningen. De materiële zekerheid die grond bood, speelde voor deze kooplieden geen doorslaggevende rol. Ze kochten grond, hooguit uit sociale of politieke overwegingen, maar waren er niet van afhankelijk. De Hollandse koopmansgeest en de vroege ervaringen met abstract vermogen, zijn een mogelijke ingang voor de verklaring dat eigendom van onroerend goed geen belangrijke plaats inneemt in ons cultuurpatroon. Het zou in ieder geval een verklaring zijn voor het gegeven dat het beleggen in en beheeren van onroerend goed in eerste instantie is overgelaten aan een andere maatschappelijke laag: de lagere middenstand, en later aan semi-maatschappelijke instellingen; de woningbouwverenigingen.

Ook het achterblijven van de ontwikkeling van het eigenwoningbezit kan mijns inziens hierin een verklaring vinden. De houding 'een goede woning is beter dan een eigen woning', geeft aan dat het kopen van een eigen woning geen vanzelfsprekend streven is.

Noten

1. Dit artikel is een bewerking van: Grondeigendom en maatschappelijke betekenis, in: I. Teijmant, *Grond, Eigendom en Stadsvernieuwing; een onderzoek naar een grondverwervingsproces in een Amsterdamse stadsvernieuwingswijk*, Amsterdam 1986, p. 58-81.

Geraadpleegde literatuur

- Barnhoorn, F., W. Bodde en A. den Hoedt, *Kleine huisbazen: de positie van particuliere eigenaar-verhuurders bij de bouw en het beheer van de 19e-eeuwse wijken in Amsterdam*. S.I., UvA, Amsterdam 1986.
- Bergh, G.C.J.J. van den, *Eigendom, grepen uit de geschiedenis van een omstreden begrip*. Kluwer, Deventer 1979.
- Dauntton, M.J., *House and Home in the Victorian City; Working class Housing 1850-1914*. Edward Arnold Published Ltd., Londen 1983.
- Delfgaauw, G.Th.J., *De gronduitgifte van de gemeente Amsterdam*. H.J. Paris, Amsterdam 1934.
- Elias, N., *Die höfische Gesellschaft*. Luchterhand, Darmstadt und Neuwied 1969, Auflage 1977.
- Galesloot, F., *De gemeente uitgelegd; stadsuitbreidings- en woningbouwpolitiek in Amsterdam in de tweede helft van de 19e eeuw*. NIROV, 's-Gravenhage 1983.
- Gleichmann, P.R., Een lange termijnperspectief: Veranderingen in het beheer van woonhuizen. In: L. Deben en J. v.d. Weiden (red.), *Sociologie en gebouwde omgeving*. 1982.
- Jansen, L., *Het Amsterdamse erfpachtstelsel 1896-1909*. Amsterdam 1965.
- Jansen, P., en I. Teijmant, *Verslag en conclusies van het onderzoeksproject 'Bescherming en beperking van het eigenwoningbezit*. Amsterdam 1984.
- Jansen, P., en H. Kalt, *Lenen om te sparen: eigenaar-bewoners tussen staatszorg en financiële zekerheid*. UvA, Amsterdam 1986.
- Lojkine, J., *Le marxisme, l'état en la question urbain*. Parijs 1977.
- Macpherson, C.B., The Meaning of Property, in: C.B. Macpherson (red.), *Mainstream of Critical Positions*. Basic Blackwell, Oxford 1978.
- Ottens, E., *Ik moet naar een andere woning omzien want m'n gezin wordt te groot*. Amsterdam 1975.
- Pahl, R., *Divisions of labour*. Oxford 1984.
- Regt, A. de, *Arbeidersgezinnen en beschavingsarbeid, ontwikkelingen in Nederland. 1870-1940*. Boom, Meppel/Amsterdam 1984.
- Romein, J., en A., *De lage landen bij de zee; een geschiedenis van het Nederlandse volk*. Em Querido's uitgeverij b.v., Amsterdam 1979 (1934).
- Schama, S., *Overvloed en Onbehagen. De Nederlandse cultuur in de Gouden Eeuw*. Contact, Amsterdam 1987.
- Schepens, W., en I. Boland, *Eigenwoningbezit, vrijheid en afhankelijkheid; een onderzoek onder eigenaar-bewoners in een Amsterdamse uitbreidingswijk*. S.I., Amsterdam 1982.

- Serrurier, J., *Rapport der werklieden in de Bouwbedrijven te Amsterdam door den Gemeenteraad in zijn vergadering van 30-6-1897*. Amsterdam 1898.
- Swaan, A. de, *De mens is de mens een zorg; over verstatelijking van verzorgingsarrangementen*. In: A. de Swaan, *De mens is de mens een zorg, opstellen 1971-1981*. Meulenhoff, Amsterdam 1982.
- Teijmant, I., en W. Schepens, *Noodkopers; een onderzoek onder eigenaar-bewoners in twee Amsterdamse stadsvernieuwingswijken*. Den Haag/Amsterdam 1981.
- Teijmant, I. *Eigendom en stadsvernieuwing; een voorstudie naar de invloed van de particuliere eigendom op stedelijke ontwikkelingen*. Amsterdam 1982.
- Teijmant, I., *Het eigenwoningbezit; een sociologische benadering, congrespaper Vlaams-Nederlandse studiedagen van sociologen en antropologen, UvA, Amsterdam 1986*.
- Teijmant, I. *Grond, Eigendom en Stadsvernieuwing; een onderzoek naar een grondverwervingsproces in een Amsterdamse stadsvernieuwingswijk*. Amsterdam 1986.
- Teijmant, I. *De bolknak van de particuliere huiseigenaar; een onderzoek naar de positie van de Nederlandse huiseigenaar (in voorbereiding)*.
- Valkhoff, J., *Een eeuw rechtsontwikkeling. De vermaatschappelijking van het Nederlands privaatrecht sinds de codificatie (1838)*. Arbeiderspers, Amsterdam 1949.
- Wessum, E. van, *Bouwgrond, Onderzoek betreffende het bouwgrondvraagstuk in de stad Amsterdam*. Amsterdam 1942.
- Wilterdink, N., *Vermogensverhoudingen in Nederland. Ontwikkelingen sinds de negentiende eeuw*. Synopsis, Amsterdam 1984.
- Zundert, J.W. van, *Overheidsbestuur en grondeigendom*. Alphen aan den Rijn 1980.