

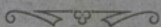
BOUW-MAATSCHAPPIJ

tot verkrijging van

EIGEN WONINGEN

TE

AMSTERDAM.



1863 2 November 1893

Gedrukt voor rekening der Maatschappij.

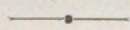
AMSTERDAM. — M. P. KARSDORP.

11A

BOUW-MAATSCHAPPIJ
TOT VERKRIJGING VAN
EIGEN WONINGEN

TE

AMSTERDAM.



1868 — 2 NOVEMBER — 1893



GEDRUKT VOOR REKENING DER MAATSCHAPPIJ.

AMSTERDAM. — M. P. KARSDORP.

VOORWOORD.

Dit geschrift wordt der Commissie van Toezicht, het Bestuur, den Raad van Vertegenwoordiging, den Leden en Donateurs en belangstellenden, beleefd aangeboden.

Zij danken het aan het vertrouwen, dat de Algemeene Vergadering van het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging in de ondergeteekenden wilden stellen.

Dezen hopen alleen maar, dat zij het in hen gestelde vertrouwen niet hebben beschaamd, de verwachtingen niet hebben teleurgesteld en geen al te onverkwikkelijke lectuur hebben geleverd.

Den lezer heil en der Maatschappij een verder bloeiend leven toewenschend,

JOHs. VAN BUUREN.

B. H. HELDT.

AMSTERDAM,
DEN HAAG, October 1893.

TER INLEIDING.

Den 2^{en} November 1868 waren de werklieden te Amsterdam, door een zich noemend voorloopig bestuur, opgeroepen tot het bijwonen eener vergadering, in het verkoopplokaal „De Zwaan”, op den Nieuwendijk bij de Kolksteeg. (Het tegenwoordig spiegelmagazijn van de Naamlooze Vennootschap Vorstenberg & Co.)

Het doel dezer vergadering was het oprichten eener „Maatschappij tot verkrijging van eigen woningen”.

Een enkele oproeping bleek voldoende om honderden naar het aangewezen gebouw te doen stroomen en daarin elk hoekje te doen bezetten van de ruime binnenplaats en de aangrenzende zalen en vertrekken. Een stuiver entree schrikte niemand af. Vrij zeker moest minstens de helft van het getal, dat in het gebouw een plaats kon vinden, onverrichter zake terugkeeren en zich het genoeg onzeggen te vernemen, hoe men daarbinnen een toen reeds brandend vraagstuk tot oplossing zou trachten te brengen.

Want het vraagstuk der arbeiderswoningen was toen brandend. Meer nog dan andere klassen der bevolking waren de werklieden de slachtoffers van de toestanden, die ten deele reeds gewijzigd, ten deele nog aan het opkomen waren.

Verschillende oorzaken werkten samen. De bevolking nam toe. De jaarcijfers wezen steeds vermeerdering aan, niet slechts ten gevolge van geboorten, maar vooral door vestiging. De aanbouw van woningen had met die toeneming geen gelijken tred gehouden. Op weinige uitzonderingen na, vooral te danken

aan het optreden van eenige goede mannen, wier streven grootendeels een liefdadig karakter had, waren wel een aantal krotten gesloopt en in de plaats daarvan betere woningen gebouwd, maar het *getal* woningen was niet noemenswaardig vermeerderd, veeleer verminderd, doordien woningen, welke gewoonlijk door een werkmansgezin werden bewoond, gretig afnemers vonden onder een klasse van ingezetenen, die wegens haar inkomen wat hooger stond dan de werklieden, die dus wat meer huur kon betalen en dat ook gaarne wilde, omdat zij al even schaars geschikte woningen kon vinden als de werklieden.

De vraag naar woningen overtrof langs hoe meer het aanbod. De verhuurbordjes, waarmede men gewoon was — en nog is — het ledig staan of komen eener woning aan te kondigen, werden gaandeweg meer uitzondering. De eigenaars der huizen hadden gewoonlijk een lijst met sollicitanten, door vrienden en kennissen hun aanbevolen, die eventueel ledigkomende woningen konden betrekken. Velen hunner zagen onder die omstandigheden zelfs *goede* bewoners gaarne vertrekken, wegens de gunstige gelegenheid om de huurprijzen te kunnen opvoeren. De aardigheid was van het verhuizen af. De gebeurtenissen, die op zoo menige werkplaats zooveel stof tot vermaak hadden gegeven, wanneer de man een boodschap kreeg, dat hij des middags of 's avonds van het werk komende, aan een ander adres moest wezen, want dat moeder een andere woning had gehuurd en reeds verhuisd was, — iets wat gemakkelijk genoeg scheen te kunnen, omdat de huisboel, naar het spraakgebruik, wel in een pijpenmandje kon — zij behoorden tot het verledene. Vrouwen, die het maar nooit in de woning, met de burens of met den huisbaas of met geen van allen konden stellen, moesten zich bekeeren.

En wat misschien nog het ergst was, er was niet alleen een overgroote vraag naar *woningen*, maar ook naar huizen, niet juist om ze te bewonen maar als middel tot geldbelegging.

Die vraag kwam vooral van de werklieden in het diamantvak. Dit vak beleefde een tijdperk van bloei als het te voren nooit gekend had en wellicht nooit meer kennen zal. Schier denkbeeldige weekloonen werden door de werklieden in dat vak verdiend. Men noemde cijfers van *f* 200 à 300 en meer per week. Zulke loonen kwamen in gezinnen wier levenswensen in den regel nog zeer laag waren, die boven-, voor- of achterkamers en zelfs kelders bewoonden en die te voren van kleine negotie of door hulp van familieleden hadden geleefd. Verreweg de meesten hunner konden aardige sommen opleggen en deden dat ook. Dit bespaarde in *vast* goed, in huizen, te beleggen, was een *algemeen* streven, dat vooral werd aangewakkerd en levendig gehouden door handige speculanten, makelaars en commissionnairs. De eigenaars van huizen kregen aanbiedingen die zóó aantrekkelijk waren, dat zij der verleiding geen weerstand konden bieden, ze voor den aangeboden prijs van de hand te doen. Zulke aanbiedingen waren inzonderheid verleidelijk voor *gemoedelijke* eigenaars, zulke die al gedurende jaren bezitters waren van een perceel, dat misschien even lang door dezelfde bewoners was bewoond, zoodat zij, waar er geen rechtstreeksche aanleiding was om den huurprijs te verhoogen, ook den moed misten om er toe over te gaan en dientengevolge dan ook geen partij trokken van de gunstige omstandigheden.

De prijzen, door de naar het bezit van vast goed strevende personen besteed, bereikten de grenzen van het denkbeeldige. Geen de minste berekening lag er aan ten grondslag; men kocht voor schier elken prijs en telde daarna koopsom met onkosten bij elkander, voorts de jaarlijksche grondlasten, assurantiepremie, een bedrag voor onderhoudskosten, euz., en rekende daarna hoeveel de huren zouden moeten bedragen om tot de 7 à 8 pCt. rente te komen, waarop een eigenaar van huizen meent minstens aanspraak te mogen maken. Volgens de uitkomsten dezer berekeningen werd dan de huurprijs bepaald.

En de huurders lieten zich maar zelden wachten. Zoo werden

de huurprijzen *spoediger* en *hooger* opgevoerd, dan de invloed van de groote vraag naar woningen in gewone omstandigheden en bij een geregeld verloop had mogen doen verwachten.

Woningen, gewoonlijk door werklieden bewoond, als voor- en achterkamers, werden opgeknapt en als *bovenhuizen* verhuurd, van zolders werden woningen gemaakt enz.; zoo deed elke ruimte opgeld en werd zoo geriefelijk mogelijk ingericht om tot bergplaats van menschen te kunnen dienen.

Een en ander had er toe bijgedragen, dat de huurprijzen der woningen en vooral der werkliedenwoningen, binnen enkele jaren met 100 à 150 pCt. waren verhoogd, terwijl de werklieden gaandeweg meer naar de minst bewoonbare ruimte werden gedrongen. Daarbij kwam nog, dat niet alleen de woningen, maar ook de levensbehoeften belangrijk in prijs waren gestegen, terwijl van eenige loonsverhooving nog geen sprake was geweest en zelfs de ambachtslieden nog werden uitbetaald naar een tarief (de traditioneele vier schellingen of *f* 1.20 per dag) dat naar menschenheugenis reeds minstens een halve eeuw had gegolden; zoomede, dat de werklieden in en met het destijds reeds ontwakende vereenigingsleven, wat minder lijdelijk en berustend geworden waren en wat meer ontevreden; zij waren beginnen na te denken over den *algemeenen* maatschappelijken toestand en den *hunnen*; menigeen, die als een goed bewoner en trouw betaalter bij zijn huisbaas te boek stond en daarom het voorrecht genoten had gedurende 25 à 30 jaar in dezelfde woning te mogen wonen, zette zich aan het cijferen en berekende, hoe lang het reeds geleden moest zijn, dat hij, met zijn huurpenningen, de waarde der woning betaald had.

Er had dus kwalijk een gunstiger tijdstip kunnen worden gekozen voor het oprichten eener Maatschappij, die den werklieden het vooruitzicht opende op een *goede* woning, tegen een *billijken* huurprijs, met de kansen van die woning *eigenaar* te kunnen worden.

DE EERSTE VERGADERING.

De vergadering, waarop we thans terug komen, was bijeen-geroepen door een voorloopig bestuur of comité, in hetwelk wij aantroffen: den later in de arbeidersbeweging meer bekend geworden Klaas Ris, destijds houtzaagmolenaar, F. W. Vislaake, boekdrukker en L. J. H. Brons Boldingh, boekhandelaar, terwijl in het eerste verslag nog als leden van het voorloopig bestuur vermeld worden: Trier, Fortuin, Albers, Mellenberg en Outersterp.

Volgens een verslag, te vinden in de *Amsterdamsche courant* van 5 November 1868, woonden omstreeks 700 personen de vergadering bij en werd het woord gevoerd door de heeren Vislaake, die de vergadering wees op hetgeen door vereende krachten kan worden gedaan en op de gulden leus: „*Help u zelven*”; door Ris, die het voorloopig reglement las en verduidelijkte; door Trier en Pietersen, die spraken over den slechten toestand der woningen en den maatschappelijken toestand der werklieden in 't algemeen. Dr. H. Fabius, destijds geneesheer te Amsterdam, algemeen bekend wegens zijn onvermoeid strijden tegen het gebruik van sterken drank, gaf zijn ingenomenheid met de op te richten vereeniging te kennen en beweerde, dat het hoog tijd was dat er door het bouwen van woningen verbetering kwam in die voor de werklieden beschikbaar: hij merkte hierbij op, dat er in Amsterdam 4000 kelders waren (wij merken op, bijna alle er nog *zijn*) die alle bewoond werden, doch zeer ten nadeele van de gezondheid strekten. Ieder aansporend het comité of later het bestuur te steunen in diens plannen, aanvaardde hij zelf het honorair lidmaatschap met een jaarlijksche bijdrage. Voorts sprak de Heer Zeeman, geen Dr. zooals de *Amst. Ct.* hem betitelde, maar een Instituteur. Deze wees er mede op, wat vereende kracht kon doen en haalde tot voorbeeld de benarde jaren van 1672 en 1795 aan, toen door

vereende krachten het vaderland gered werd. Hij noemde den werkenden stand den edelste, zonder welken niemand iets was en die de minachting niet verdiende waarmede sommigen hem behandelen. (Deze ontboezeming lokte een protest uit in de *Amst. Ct.* van 11 November d. a. v.; de schrijver er van beweerde dat de arbeiders in de jaren 1672 en 1795 buiten staat zouden zijn geweest het vaderland te redden, zonder de hulp der gegoeden). Eindelijk nog spraken Gudschmidt een letterzetter en R. de Groot, kapitein der Zaandammer Stoomboot, die het weinige wat hij zeide kracht bijzette door een gift van f 50.

Er werd in „De Zwaan” veel en goed gesproken, meer en beter dan misschien noodig was; want er was opgewektheid en geestdrift, dit bleek uit de onverdeelde toejuichingen en uit het feit, dat reeds dadelijk omstreeks 400 van de aanwezigen als lid toetreden, welk getal op 17 November, toen de eerste vergadering gehouden werd met leden, reeds 1145 bedroeg.

HOE DE MAATSCHAPPIJ ZOU WORDEN INGERICHT.

Wat de oprichters zich van de zaak voorstelden kan blijken uit een voorloopig reglement, dat reeds 18 October 1868 was vastgesteld en aan de vergaderden werd uitgereikt.

Het doel was: „een maatschappij op te richten tot het bouwen van arbeiderswoningen, welke tegen lagen huurprijs aan de leden afgestaan zullen worden, om ze later als eigendom aan hen over te dragen.”

De leden moesten bij toetreding 25 ct. betalen en zich verbinden tot een wekelijksche bijdrage van 10 ct. Deze bijdragen zouden naar verkiezing wekelijks of maandelijks aan huis worden afgehaald. Voor iedere aldus gestorte f 5.— zou een bewijs van aandeel worden afgegeven, dat bij het eindigen van het lidmaatschap, tegen 10 pCt. korting (ten voordeele

der Maatschappij) zou worden uitbetaald. Hierop volgde echter : „Zoo de kas zulks toelaat, anders wordt de betaling uitgesteld totdat het bezwaar voor de Maatschappij opgelost zal zijn. Dat recht gaat op de erfgenamen over.”

Het Bestuur, door de leden te kiezen, zou bestaan uit 10 personen, waarin bij voorkeur timmerlieden, metselaars, smeden en schilders zitting zouden hebben. De leden van het bestuur zouden geen bezoldiging genieten; alleen zou aan den Secretaris jaarlijks een bedrag voor administratiekosten kunnen worden toegekend, alsmede aan het bestuur een tegemoetkoming voor bestuursvergaderingen.

Een bode zou worden aangesteld voor het ophalen der contributiën of bijdragen, tegen vergoeding van 20 ct. per jaar voor elk lid. — Deze bezoldiging bleek spoedig veel te gering te zijn.

Wanneer het eerste blok woningen gereed zou zijn, zouden de eerste 400 leden daarop gelijke aanspraak hebben en zou „in een algemeene vergadering door het lot onder hen beslist worden.” Hier werd blijkbaar bedoeld, dat aldus beslist zou worden, wie het recht tot eigendomsverwerving eener woning zou erlangen.

De huurprijs zou één gulden per week bedragen voor *iedere* woning. „In geen geval of onder welk voorwendsel” zou de de Maatschappij hooger huur mogen vorderen.

De huurpenningen zouden ten name van den door het lot aangewezen toekomstigen eigenaar der woning worden geboekt en met de door hem betaalde contributie of bijdrage strekken tot vermindering der koopsom. Indien deze koopsom zou zijn afbetaald, zou de eigenaar nog f 25 moeten storten, waarna hem het recht van eigendom zou worden afgestaan.

Hoe de koopsom zou worden berekend vinden wij *niet* vermeld, wèl, dat „het onderhoud der gebouwen, reparatie, verzekering tegen brandschade enz. ten laste komen der huurders in verhooging der koopsom”.

„Wanneer (zoo luidde art. 14) een lid of niet lid zijne woning, door deze Maatschappij gebouwd, wenscht te verkoopen, is hij

verplicht volgens wettige taxatie, een overeenkomst tot overname van dat gebouw met het bestuur te beproeven; mislukt dit, dan is hij geheel vrij”.

Veranderingen zouden in deze statuten kunnen worden gebracht op de daarvoor aangegeven wijze; maar *in geen geval* zou wijziging mogen worden gebracht in den *huurprijs* à *f* 1 per woning in de week, en deze huurprijs moest zelfs 50 jaar na verkoop der woning van kracht blijven.

Eindelijk nog bevatte dit voorloopig reglement een slot-artikel, waarin bepaald werd, dat indien het ledental op den 1^{sten} Januari 1870 nog geen 400 mocht bedragen of alsdan nog niet één duizend gulden gestort mocht zijn, de Maatschappij zou worden ontbonden.

Tot aanvulling van dit voorloopig reglement, dat de grondslag heette te zijn waarop de Maatschappij zou worden gebouwd, kan nog worden medegedeeld, dat de oprichters zich voorstelden ieder een eigen huisje te geven, zonder afzonderlijke bovenwoning, doch met een plaatsje of tuintje.

De kosten van zulk een huisje werden berekend omstreeks *f* 1000 te zullen bedragen, zoodat de aangewezen toekomstige eigenaar, met betaling van *f* 1 huur per week, plus 10 Ct. contributie of bijdrage voor een aandeel, met omstreeks 20 jaar het huis zijn eigendom zou kunnen noemen. Zoodra er *f* 2000 in kas was, zou men beginnen te bouwen.

DE MAATSCHAPPIJ IN 'T LEVEN.

Het was een mooi ideaal, zoo'n vrij huisje met tuintje voor ieder, dat tegen een huurprijs van slechts *f* 1 per week in omstreeks 20 jaar persoonlijk eigendom zou kunnen worden; maar een ideaal, waar ook bereikbaar, in Amsterdam, in den jare 1868, reeds niet meer. De ervaring zou dit en zooveel meer leeren.

De Maatschappij trad in 't leven, maar helaas! een veel

bewogen leven zou aanvankelijk haar deel zijn; door schade en schande zou ze moeten leeren.

Aan deelneming ontbrak het aanvankelijk niet, ten minste niet van de zijde der belanghebbenden: de werklieden. Levensvoorwaarde had de maatschappij voldoende en een bijna onafzienbaar arbeidsveld bovendien; maar de levenskracht ontbrak, die hadden haar oprichters haar verzuimd te geven; ze hadden geïdealiseerd en geen rekening gehouden met de werkelijkheid. Dit is in de toekomst gebleken de groote schaduw te zijn van het overigens goed en waardeerbaar streven der oprichters. Wat men wilde kon goed, zelfs voortreffelijk worden genoemd maar het zou onbereikbaar blijken, en waar nu de eerste bestuurders op geheel lossen grond iets onmogelijks moesten trachten te verwezenlijken, is het geen wonder dat ook zij de kluts kwijt raakten en bleven zoeken en dolen.

Volgen wij de Maatschappij op haar levensweg. Een der eerste bemoeiingen van het *voorloopig* Bestuur was te zorgen voor een *definitief* Bestuur. Reeds den 30^{sten} November werd den leden gelegenheid gegeven een definitief Bestuur te kiezen. De heeren Vislaake en Brons Boldingh, den schijn willende vermijden alsof eigenbelang bij hen op den voorgrond zou staan, stelden zich niet voor een bestuursbetrekking beschikbaar, zij bedankten zelfs als lid en werden donateur.

Het eerste jaar was niet voorspoedig, vooral niet tengevolge van een ongeluk, dat de president beweerde te hebben gehad en dat de Maatschappij f 100 kostte. Vele leden eischten hun gestorte geld terug, verschillende bestuurders gaven den moed op en bedankten, en op nieuw zagen de heeren Vislaake en Brons Boldingh zich genoodzaakt nog een oogenblik de leiding in handen te nemen, ten einde orde te brengen in den baaierd en te zorgen voor een nieuw Bestuur.

Voor dit doel en voor het houden der besprekingen in het belang der Maatschappij werd den 17^{den} November 1869 een vergadering door hen belegd. Deze vergadering trof doel,

een nieuw bestuur werd gekozen en de eerste werkzaamheden van dit bestuur bestonden in het samenstellen van een reglement, hetwelk den 17^{en} December 1869 de Koninklijke goedkeuring erlangde, zoodat de Maatschappij sedert dien datum en voor den tijd van 28 jaar rechtspersoonlijkheid heeft.

In dit reglement vinden we het doel der Maatschappij als volgt omschreven: „het doen bouwen van arbeiderswoningen, om die tegen *lagen prijs* (deze cursiveering is van ons) aan de leden der Maatschappij te verhuren, en die later aan de leden in eigendom over te dragen”.

Aanvankelijk zou het getal leden niet boven de 2000 mogen gaan. Het entreegeld was 25 ct. en de contributie of bijdrage voor het aandeel, 10 ct. per week gebleven.

Het uitbetalen der aandeelen, tegen 10 pCt. korting, bij het eindigen van lidmaatschap, bleef gehandhaafd; ook werd vrijheid gegeven aandeelen te verkoopen; zulke verkoop werd echter alleen door de Maatschappij erkend, wanneer er overschrijving had plaats gehad in de boeken, waarvoor dan 5 ct. per aandeel moest worden betaald als de overschrijving plaats had op een lid en 25 ct. als hij plaats had op een niet-lid.

Het beheer der Maatschappij was opgedragen aan een Bestuur, bestaande uit 10 leden; voorts hadden twintig vertegenwoordigers, rechtstreeks door de leden gekozen, tot taak de belangen der leden en der Maatschappij te behartigen. De rechten, die gewoonlijk aan de vergaderingen van leden zijn toegekend, werden (en worden thans nog) door deze vertegenwoordigers uitgeoefend.

In dit reglement werd al op belangrijke wijze afgeweken van het oorspronkelijk plan, doordien werd bepaald dat zouden worden gebouwd: huizen geschikt tot het bewonen door *twee* gezinnen, zijnde beneden- en bovenwoning; de muren dezer huizen zouden gemeenschappelijk mogen zijn, maar de bovenwoningen moesten een afzonderlijken opgang hebben. Een huurcontract, mede in het Reglementboekje te vinden, is zoodanig ingericht, dat de

Maatschappij aan het bij loting aangewezen lid *verhuurt* een *huis met bovenhuis*, voor den tijd van VIJF JAAR enz. en voor *f* 1.90 per week, alsook, dat deze huur is aangegaan onder de bepaling, dat de huurder het recht zal hebben om de „gehuurde woning” (het waren eigenlijk twee woningen, dus één *perceel*) „te koopen voor de som van *f* en zulks gedurende den tijd waarvoor die (de huur) thans is aangegaan, of later verlengd zal worden”. Hieruit blijkt, dat de termijn van *vijf jaar*, die ons opviel, verlengd kon worden; maar hoe en onder welke voorwaarden vinden we niet vermeld.

Voorts nog verdient de bepaling vermelding, dat de huurder, de woning (het waren *er twee*) alléén mag verhuren „aan personen die drie maanden leden der Maatschappij zijn geweest, en hij „van hen geen hooger en duurprijs zal mogen bedingen dan *f* 1 per week voor de beneden- en *f* 0.90 voor de bovenwoning, en zulks voor den tijd van 50 jaren”.

Met dit Reglement stak de Maatschappij in zee.

Hoe haar dat gelukte zullen wij thans zien. Wij kijken daarbij niet te veel achter de schermen, maar volgen voornamelijk hetgeen wij in de gedrukte verslagen vinden. Zoo vinden we in het verslag over 1869-70, dat een *circulaire* in Februari 1869 onder de meergegoede ingezetenen rondgezonden, om eenige medewerking (waarschijnlijk financieele) te erlangen, niet de gewenschte uitwerking had gehad.

In dat zelfde jaar is het Bestuur ook doende geweest tot het aankopen van grond; verschillende pogingen daartoe mislukten echter, als: een bij de Nederlandsche Bouw-Maatschappij, omdat de prijs, welken zij vroeg, „de krachten dezer Maatschappij te boven ging”; driemaal stootte het Bestuur het hoofd bij de gemeente, om een stuk grond te koopen tusschen de toenmalige Willems- en Zaagbarrière; de derde maal, toen het zich tot den Raad richtte, ontving het tot antwoord: dat de bedoelde grond publiek zou worden geveild. Eindelijk werd in Mei een stuk

grond gekocht op den Buitensingel bij de Muiderpoort (het bekende terrein aan de Mauritskade) groot 3024 M². voor f2 de M².

Nu men grond had, wilde men natuurlijk ook bouwen. Maar hiervoor was geld noodig. Er werd een beroep op de leden gedaan om extra-aandeelen te nemen, waardoor ruim f600 inkwam. Niet zoo gunstig slaagde een vernieuwde poging bij de meer goeode ingezetenen. De namen der donateurs, die de Maatschappij reeds steunden, werden op een lijst geschreven, en deze werd, nadat ook de toenmalige burgemeester, Jhr. Mr. N. J. den Tex, inmiddels tot eerelid benoemd, voor een bijdrage van f25 per jaar geteekend had, aan de meer goeode ingezetenen gepresenteerd. De oogst schijnt schraal te zijn geweest, zóó schraal zelfs, dat zij de moeite van het loopen niet loonde en het Bestuur dus de lijst maar te huis hield.

Verschoonend genoeg wjtte het Bestuur deze mislukking aan den Fransch-Duitschen oorlog, die toen opkwam, en die den meergegoeden den lust benam om een beweging tot het aanbouwen van arbeiderswoningen te steunen.

Intusschen wilde het bestuur maar altijd graag bouwen; het begreep terecht, dat de leden daar verlangend naar uitzagen. In de maand Juni werd daarover ernstig gesproken; men wilde, bescheiden genoeg voor een Maatschappij van omstreeks 700 leden, maar vast met twee huizen beginnen, doch er was geen geld.

In Augustus kwam men eindelijk iets verder. Er zouden alvast fundeeringen voor vier huizen worden gelegd. Dat was ten minste een begin, het overige zou dan wel volgen. Of de middelen er nog niet waren om dadelijk meer te doen, vinden we niet vermeld, maar gezegd moet worden, dat een Maatschappij, die zulk een onverwachte vlucht had genomen, wier roeping zoo grootsch en wier taak zoo bij uitstek edel was, wat ál te krenterig begon. Zoo b. v. werd eerst aanbesteed

het maken der fundeeringen, maar *zonder* bijlevering van kespén en fundeeringplaten; de levering daarvan werd bij onderhandsche aanbesteding aan een ander opgedragen; nog weer later werd het metselwerk aanbesteed en zou waarschijnlijk ook het timmerwerk enz. afzonderlijk zijn aanbesteed, als niet, gelukkig misschien, de invallende vorst dezen „*één-mijl-op zeven-bouw*” had gestuit.

Intusschen was den 14^{en} October de eerste paal voor de Maatschappij geslagen en den 2^{en} November de eerste steen gelegd door den heer H. Zeeman. Deze plechtigheid werd bijgewoond door verschillende autoriteiten, waaronder Burgemeester en Wethouders, die mede de oorkonde onderteekenden, en opgeluisterd door de stafmuziek der schutterij en een toespraak door den steenlegger, terwijl het feest des avonds in het Paleis voor Volksvljft werd voortgezet.¹⁾

Zoo eindigde het tweede jaar. Volgens de contributiën over dat jaar ontvangen, telde de Maatschappij circa 800 leden. In den loop er van waren nog 79 nieuwe leden toetgetreden, van donateurs was ontvangen *f* 158,50.

In Maart 1871, het derde boekjaar, schijnt terecht begrepen, dat het begonnen kruimelbouwen toch eigenlijk weinig opleverde. Er werd althans een besluit genomen, om op de reeds gelegde fundeeringen flinkweg vier huizen te bouwen en die aan te besteden, met vier fundeeringen er naast. In Mei d. a. v. had deze aanbesteding plaats, de minste inschrijving was *f* 7990, of circa *f* 2000 per perceel (beneden- en bovenwoning), zonder den grond en die van de opgehoogde straat en zonder verdere onkosten.

¹⁾ Het zij hier opgemerkt, dat het aan feestvieren nooit heeft ontbroken, echter buiten kosten der kas. Aanvankelijk werd elk half jaar en later elk jaar een feest gegeven, eerst in de vroegere Koningskroon, Plantage Kerklaan en later in het Paleis voor Volksvljft. Zeer waarschijnlijk is het, dat deze feesten, waartoe ook de echtgenooten en families der leden toegang hadden, de animo voor de Maatschappij opwekten en levendig hielden.

Intusschen waren de dubbeltjes er nog niet om te kunnen bouwen, terwijl op die, welke door de leden gestort waren, weinig of niet kon worden gerekend. Wat was het geval? Van de gelegenheid, die het reglement liet, dat de leden de gestorte contributiën terug konden erlangen, zij het ook met een verlies van 10 pCt., indien zij als lid bedankten, maakten zoovelen gebruik, dat het dringend noodig werd er een schotje voor te schieten. Dit werd terecht ingezien en uit dien hoofde een reglementswijziging noodig geacht. In Augustus 1871 werd, zoo vernemen wij in het verslag, besloten een commissie van bestuurders en vertegenwoordigers te benoemen „tot nazien en wijzigen der statuten, hoofdzakelijk ten doel stellende, eene Obligatie-leening te kunnen aangaan en het toetreden van nieuwe leden te vergemakkelijken, zonder de bestaande Leden te benadeelen.” Deze wijziging bestond blijkens het Reglement voornamelijk hierin, dat ten eerste aan artikel 3, luidende: „Ieder lid zal verplicht zijn tot eene wekelijksche contributie van minstens tien Cent, waarvoor hij telkens eene kwitantie ontvangt,” werd toegevoegd een 2e en 3e alinea, luidende :

Deze contributiën zullen strekken tot betaling der uitgelootte aandeeleu, der renten van het kapitaal voor den bouw benoodigd, administratiekosten, enz.

Twee en vijftig kwitantieën geven recht op een bewijs van aandeel, van welke jaarlijks minstens vijf van elke honderd leden á pari zullen worden uitgeloot.

In het reglementboekje, waarin deze statutenwijziging, goedgekeurd bij Kon. Besluit van 8 Februari 1872, voorkomt, vindt men ook een *nieuw* (model) huurcontract en livret, onder verband van art. 35 en 36. Uit dit contract is weggelaten de bepaling, dat verhuurd wordt „voor den tijd van vijf jaren.” Voorts vinden we in dit contract duidelijk vermeld, dat de huurder (bij het lot aangewezen toekomstigen eigenaar), met de huurpenningen moet afbetalen de koopsom, groot *f* (niet inge-

vuld), maar dat hij bovendien ten allen tijde het huis zal kunnen overnemen, onder bijbetaling van alle kosten: van reparatiën, van assurantie, grondlasten, enz.; voorts de overdrachtskosten en een som van *f* 25 ten voordeele der Maatschappij.

Zoo was, want dezen draad moeten wij nog even vasthouden, wèl voorkomen dat het kapitaal door uittreding van leden geregeld verminderde, maar daarmede was voor het oogenblik in de *behoefte* aan kapitaal nog niet voorzien. Men besloot toen een premieleening uit te schrijven, groot *f* 500.000, verdeeld in aandeelen van *f* 5. Dat was de moeite nog eens waard. Maar de leening slaagde niet, wegens „gebrek aan medewerking.” Welke medewerking bedoeld wordt en waar zij is gezocht, vernemen wij niet, wel is het ons bekend dat voor deze leening de Koninklijke goedkeuring geweigerd is. Eindelijk werd besloten een hypotheek te sluiten groot *f* 5.000. Die schijnt te zijn gelukt, ten minste de vier huizen kwamen gereed, zij werden voor de leden en het publiek ter bezichtiging gesteld, met het gevolg dat „vele welgezinde ingezetenen als donateurs toetraden” en „vele leden werden ingeschreven.” Het financieel verslag over dat jaar vermeldt een ontvangst aan donatiën van *f* 437.50 of *f* 279 méér dan het vorig jaar. Volgens de ontvangens contributiën telde de vereeniging dat jaar circa 700 leden. Er waren in den loop van het jaar 47 leden toegetreden.

Maar op welken vooruitgang het bestuur ook mocht wijzen, eenige steun van gemeentewege bleef nog altijd uit. Op een verzoek, over grond te mogen beschikken voor het ophoogen der eigen straat, werd *afwijzend* beschikt.

Zoo naderde het boekjaar 1871/72. Het beloofde een goed jaar te worden. Nadat in de maand December de eerste vier huizen waren verloot, werd in Januari besloten om „door het aangaan eener geldleening tot eenen spoedigen bouw te kunnen overgaan,” en de commissie, aan wie die taak werd opgedragen, besloot „met kracht en beleid te handelen.” Of ze dat gedaan heeft durven wij niet beoordeelen; wel

schijnt zij *spoedig* gehandeld te hebben. Reeds in de maand Maart was zij voor het sluiten eener geldleening gereed, en den 10^{en} April werd zij door de vergadering van het Bestuur en de vertegenwoordigers gemachtigd, tot het sluiten eener leening voor de Maatschappij met de firma van der Weijden en Zoon te Amsterdam, groot *f* 80,000 rentende 5% jaars; wat het verslag er niet bij vermeld is, dat de leening gesloten werd *tegen een koers van 95%*.

Volgens de voorwaarden, zou de leening bedragen *f* 80,000 in obligatiën van *f* 200, rentende 5% per jaar en zou de Maatschappij voor deze geldleening verbinden de 4 gebouwe en de 39 nog te bouwen huizen met den aanwezigen grond.

De leening zou worden aangegaan voor den tijd van 25 jaar, tegen den koers van 95 ten honderd en jaarlijks door uitlotingen à pari worden afgelost.

Aan de Maatschappij werd het recht gelaten om, indien voor drie vierde of de helft van het kapitaal was ingeschreven, daarover bereids te beschikken en de leening te doen doorgaan.

In een toelichting, bij de voorwaarden gevoegd, werd gewezen op het „gebrek aan geschikte en gezonde arbeiderswoningen,” dat, om daarin te voorzien „en alzoo een der gewichtigste sociale kwestieën van onzen tijd te helpen oplossen,” deze Maatschappij was opgericht; dat de vier reeds gebouwde woningen „de algemeene goedkeuring” wegdroegen, zoowel wat „soliditeit van bouw” als de „inrichting” betreft; nog meer van het schoone doel der Maatschappij werd in deze toelichting geschetst, als ook dat zij „een negenhonderdtal” leden telde, welk getal weldra tweeduizend zou bedragen.

Wat den geldelijken toestand aangaat, werd medegedeeld, dat op dien tijd de jaarlijksche inkomsten waren :

Van contributie der leden, na aftrek van onkosten.	f 3500.—
„ donateurs	„ 500.—
„ huur der vier reeds bewoonde huizen	„ 400.—
	<hr/>
	f 4400.—

Terwijl de opbrengst der op den grond te bouwen huizen beloofde te worden : f 4000.—

Zoodat de zuivere inkomsten per jaar zouden bedragen f 8400.—

Welk bedrag voldoende werd geacht voor de jaarlijksche rente dezer leening en een bedrag voor aflossing. Voldoende zou het zeker zijn geweest; maar het was onwaar, en daarom kon het ook niet voldoende zijn.

Laat ons hierbij nog vermelden, dat ten tweeden male een wijziging der statuten moest plaats hebben, om te voorkomen dat de leden zouden uittreden, veeltijds omdat zij zoo gemakkelijk de betaalde contributiën terug konden erlangen. Deze gelegenheid werd met het oog op de geldleening voor goed gestopt. De alinea in art. 10, betreffende de uitbetaling bij uittreding, werd geschrapt en daarvoor in de plaats een bepaling opgenomen, overeenkomende met art. 3, luidende:

Bij ophouding van het lidmaatschap, blijven de verkregene aandeelen hunne waarde behouden en zullen bij uitloting evenzoo à pari worden uitbetaald.

Deze wijziging erlangde den 2^{en} Juni 1872 de Koninklijke goedkeuring.

De geldleening ging in zee. Zij slaagde niet, ondanks een hooge rente en den koers van 95 pCt., niettegenstaande al de bestaande en toekomstige vaste eigendommen der Maatschappij, benevens de te ontvangen donatiën en contributiën er mede werden verpand, ofschoon aan de firma van der Weijden en Zn. één procent commissieloon was toegekend en de talrijke makelaars en commissionnairs, voor een provisie van 1/4 pCt.,

zeker geen moeite gespaard hebben om de meervermogende ingezetenen op te wekken en aan te moedigen tot het nemen van aandeelen, en ook de bestuurderen het niet hebben laten ontbreken aan bezoeken bij gefortuneerde en hun bekende stadgenooten, mocht het niet gelukken meer dan omstreeks *f* 24000 bij elkander te brengen, waarbij *f* 5000 van een heer uit Utrecht en *f* 4000 van een dame uit Zwolle, zoodat ten hoogste *f* 15000 in Amsterdam kan zijn geplaatst.

Het was een treurig resultaat dat verkregen werd. Opperflakkig oordeelende, ontwaakt al de lust om tot de talrijke meer-gegoede ingezetenen, die de Hoofdstad telde, een verwijt te richten, dat zij een zóó *schoone* gelegenheid hebben laten voorbijgaan om te helpen voorzien in de zoo *grootte* behoefte aan geschikte en gezonde arbeidswoningen, dat zij de gelegenheid ongebruikt hebben gelaten, om een der gewichtigste sociale quaestiën te helpen oplossen; — de lust, om dat verwijt te doen hooren, zou groot zijn, als wij er vrijheid voor konden vinden. Maar dat is het geval niet. Eerlijk gezegd was de zaak niet *zuiver*, niet *gezond*; was de waarborg, die werd aangeboden, géén waarborg of een zóó onvoldoende, dat er zelfs met héél veel goeden wil, geen geld op kon worden geleend. Dat *allen*, wier deelneming gevraagd is, dat hebben begrepen, kan natuurlijk niet worden gezegd, maar men moet aannemen dat zulks het geval is geweest. Zij die aan deze leening hebben deelgenomen, zouden, indien zij niet gehéél ondoordacht hebben gehandeld, indien niet *enkel* goed vertrouwen bij hen heeft voorgezeten, geacht moeten worden weinig kennis van zaken te hebben gehad, want het lag voor de hand, dat de Maatschappij, op *deze* wijze geholpen, het *spoedigst* naar den *grond* werd geholpen.

Willen wij hiermede de vermogende ingezetenen van alle schuld vrijpleiten? Volstrekt niet; zijn er, wat wij aannemen, onder hen geweest die den toestand hebben ingezien en begrepen, dan treffe hen toch dit verwijt, dat zij de firma Van der

Weijden en zoon, noch het bestuur gewaarschuwd hebben voor het hellend vlak, waarop zij bezig waren de Maatschappij te voeren. Zulk een standpunt zou flink zijn geweest. Is dat misschien ingenomen; zijn van de zijde dergenen die zouden hebben kunnen helpen en deelnemen en waaronder velen waren die het zoo *ruimschoots* zouden hebben kunnen doen, wenken in dien geest gegeven, doch door het Bestuur veronachtzaamd of in den wind geslagen? Uit de verslagen vernemen wij er niets van; maar inderdaad is dat wel het geval geweest. Er moet zelfs aldus zijn geredeneerd: Blijkt eventueel, dat de Maatschappij zoo op den duur niet kan bestaan, wel nu, dan hebben ten minste zoolang eenige werklieden van een goedkoope woning geprofiteerd. Dat dit geschiedde ten koste van de dubbeltjes van honderden andere werklieden, hieraan werd niet genoeg gedacht.

Hoe dit zijn moge, er was, betrekkelijk nog gelukkig, maar voor omstreeks *f* 24.000 ingeschreven; met toestemming der inschrijvers werd besloten de geldleening aan te gaan en de gelegenheid open te laten om haar door nieuwe inschrijvingen gaandeweg aan te vullen.

Het Bestuur beschikte nu over geld, het kon nu voorloopig voortgaan met bouwen en reeds in de maand Juli werden acht perceelen aanbesteed voor de som van *f* 15.367.

In dit boekjaar werd mede aanbesteed het maken van dakvensters op de reeds bewoonde huizen, voor *f* 28 ieder, de aanleg van waterleiding, voor de som van *f* 205 en de levering van grond en klinkers voor het ophoogen en bestraten van de eigen straat, voor *f* 400.

Nog werd besloten alle gelden en contributiën voortaan te deponeeren bij de firma Van der Weijden en Zn.

Blijkens het financieel verslag over het boekjaar 1871/72 bedroeg het ledental toen circa 700; van donateurs was ontvangen *f* 346.50; er waren dit jaar omstreeks 200 nieuwe leden ingeschreven.

Het jaar 1872/73 kenmerkte zich niet door buitengewone gebeurtenissen, althans niet wanneer wij het verslag raadplegen. Uit de notulen zou heel veel kunnen worden aangeteekend, het beheer en de administratie betreffende, verwisseling van boden, boekhouders, enz.; o. m. wordt daarin vermeld een besluit, genomen den 27 Aug. 1873. om aan Z. K. H. Prins Frederik het beschermheerschap aan te bieden. Een desbetreffend schrijven schijnt te zijn verzonden; daar Prins Frederik echter nooit Beschermheer der Maatschappij is geweest, bestaat aanleiding om te vermoeden, dat het aanbod is afgewezen. Nu er geld voor was, was het voortgaan met bouwen een gewone zaak geworden. In April werden dan ook weder zes huizen aanbesteed voor *f* 14.275. Overigens valt nog te vermelden, dat in November 1873 de eerste zes obligatiën in de geldleening werden uitgeloot, ieder groot *f* 200. De heeren van wie obligatiën waren uitgeloot, besloten echter het geld dadelijk weder in de leening te plaatsen, hetgeen in het verslag als een verblijdend bericht wordt vermeld.

Volgens het financieel verslag over 1872/73, bedroeg het ledental ruim 900, waren omstreeks 200 leden over dat jaar ingeschreven, was aan donaties ontvangen *f* 254.50 en in de geldleening deelgenomen voor een bedrag van *f* 39,400.

Zoo naderde het boekjaar 1873/74. Het was in vele opzichten niet beter dan de vorige jaren; en tal van verschijnselen wezen er op, dat het voortbestaan der Maatschappij op dezen voet niet lang meer zou kunnen duren.

Laat ons, om te beginnen, mededeelen, dat de harmonie tusschen de bestuursleden en vertegenwoordigers en tusschen de leden dier colleges onderling, al geruimen tijd veel te wenschen had overgelaten en dientengevolge ook de goede orde was verstoord, die onmisbaar was voor den geregelden gang der werkzaamheden en voor het nemen van goede en afdoende besluiten. De oorzaak hiervan moet voornamelijk gezocht worden in het gemis aan goed oordeel bij verschil-

schillende bestuurders en vertegenwoordigers, alsook in onbekendheid met de eischen en voorwaarden, die het beheer van zulk een uitgebreide en veelal ingewikkelde zaak vorderde, — te ingewikkelder en moeilijker, omdat de grondslagen, waarop zij stond, onvast en onzeker waren, en het reglement de gelegenheid bood voor allerlei misbruiken en insluipingen, waarvan der menschen vindingrijkheid niet verzuimde een hun voordeelig gebruik te maken. Van geschillen, die een beginsel golden of het belang der Maatschappij ten nauwste raakten, werden meestal persoonlijke grieven en vijandelijkheden gemaakt. Wat binnen de muren had behooren te blijven, werd op straat en onder de leden gebracht en men liet gewoonlijk al het licht vallen op de donkere zijden der geschillen, veelal alleen om eigen fouten en misgrepen te dekken. Daarbij liet de administratie van de penningmeesters en controle van dezen en de boden te wenschen over, ondanks de medewerking van een boekhouder, het toezicht van een eere-boekhouder en van den kassier, die zich, tot overmaat van ramp, gecompromitteerd achtte, omdat bij het aanstellen van een nieuwen boekhouder een zijner bedienden was gepasseerd. Kenschetsend mag genoemd worden dat een bestuurder, die reeds vijf jaren die betrekking vervulde, in een huishoudelijke vergadering, 29 April 1874, zeide: „Ik ben al vijf jaren in het bestuur, maar elk jaar is 't weer hetzelfde: de boel zal in orde komen, maar het vordert niets.” Een paar maanden later getuigde een ander oud-bestuurder, dat „de geldleening, het eigendomsrecht en de bodenquaestie, drie punten zijn, waar de Maatschappij op kwijnt.”

Den 8sten Juni 1874 nam K. Ris, die van de oprichting af bestuurder, doch eerst sedert 11 Februari te voren president der Maatschappij was geweest, als bestuurder ontslag. De *rechtstreeksche* aanleiding daartoe was dat hij zich niet verenigen kon met een besluit om op een bestek, voor het bouwen van nieuwe woningen, *kantteekeningen* aan te brengen.

Den 12en Juli d. a. v. had een vergadering plaats van leden, bijeen geroepen door eenigen hunner, waaronder vroegere bestuurders en vertegenwoordigers, onder leiding van K. Ris, met het doel: verschillende bekend en niet bekend geworden grieven tegen het beheer der Maatschappij te bespreken. En toen op deze wijze de tongen eenmaal losraakten, had schier ieder nog een half dozijn werkelijke of vermeende grieven er bij. Die vergadering eindigde met het zeker verstandige besluit, een commissie te benoemen om de grieven te hooren en ze te onderzoeken.

Deze Commissie toog aan 't werk; zij erlangde aanvankelijk de toezegging tot medewerking van het overgebleven Bestuur, doch terwijl zij werkzaam was, bedankten verscheidene bestuurders en vertegenwoordigers, omdat hun naam, hoe onbesmet mischien, in 't openbaar was aangeduid of misbruikt. In Augustus werd de Commissie benoemd en intusschen hadden ook de verkiezingen plaats voor bestuurderen en vertegenwoordigers. Het had weinig aantrekkelijks onder deze omstandigheden zich een keuze te laten welgevallen. Velen der gekozenen bedankten dan ook of weigerden vooralsnog de hun aangewezen plaats te vervullen, en daaronder waren er die zitting hadden in de Commissie van onderzoek. Anderen daarentegen waren van meening, dat zij de gelegenheid, om de Maatschappij te zuiveren van zooveel gebreken als gaandeweg bekend geworden waren, en die zooveel bronnen bleken te zijn van grieven, als de commissie bezig was te onderzoeken, niet mochten laten voorbijgaan. Zij namen met de getrouwen en overgeblevenen van het vroegere korps bestuurders en vertegenwoordigers zitting.

Behalve de aangelegdheden, de *administratie* en het *dageelijksch* beheer rakend, vond het grootendeels nieuwe beheer een besluit, strekkende om het Reglement te herzien. Dat was koren op den molen. Geen taak kan met méér liefde door hen zijn aanvaard dan deze. Maar toen zij ijverig aan 't werk togen

en het veld van dezen arbeid konden overzien, kwamen zij tot het inzicht, dat die taak veel omvattend zou worden, dat niet slechts moest worden *herzien* maar *omgewerkt* en niet alleen het Reglement, maar de *geheele* Maatschappij. Enkelen achtten, en naar gebleken is terecht, die taak zóó moeielijk en zagen zooveel oppositie in 't verschiet, dat zij elkander als 't ware zoo goed als trouw zwoeren en beloofden *pal* te zullen staan.

Wat toch vonden zij? Een Maatschappij, die, aldus voortgaande, op alle wijzen ten gronde *moest* gaan; die enkel en alleen scheen opgericht voor de weinige gelukkigigen, wien het voorrecht door het lot ten deel was gevallen, om heel *goedkoop* en *goed* te mogen wonen en op den koop toe, deze woning en die van een medelid, mettertijd in eigendom te verkrijgen, ten koste van de dubbeltjes der overige leden, — terwijl die overige leden het bestuur bij herhaling lastig vielen met de vraag: wat toch eigenlijk met de dubbeltjes welke zij offerden werd gedaan en waar zij bleven.

Laat ons trachten duidelijk te maken hoe de zaak stond. De huizen aan de Mauritskade hadden, met inbegrip van den grond, vooral tengevolge van duchtige reparatiën en verbeteringen die gaandeweg moesten worden aangebracht, gekost van *f* 2500 tot *f* 3000, stel gemiddeld *f* 2800. Het geld, waarmede voornamelijk kon worden gebouwd, kostte der Maatschappij alles er in begrepen, zeker 6 pCt. per jaar. Gesteld echter, dat het maar 5 pCt. was, het bedrag der rente die aan de obligatiehouders werd betaald, dan nog het rentebedrag van *f* 2800, *f* 140 per jaar. *Honderd veertig gulden*, alléén voor rente; bovendien moest de Maatschappij betalen: *Grondlasten, assurantie, reparatie* enz., en voor dat alles kreeg zij slechts terug het bedrag der huur, wat volgens het Reglement niet meer mocht zijn dan *f* 1. en *f* 0.90 per week, dus per jaar slechts *f* 98.80, of van elk perseel *f* 41.20 *minder* dan door de Maatschappij alléén en *minst* genomen jaarlijks aan *rente* moest worden betaald.

Hierbij kwam nog, dat in het (model) huur-contract en livret, waarnaar door art. 35 en 36 van het Reglement werd verwezen, was bepaald, dat de door het lot aangewezen huurder, ten allen tijde het huis zou kunnen overnemen, voor de *koopsom*, terwijl de reeds betaalde huurpenningen in mindering zouden strekken der koopsom.

De vraag, waar het op aankwam, was dus: wat is de koopsom? De koopsom is, zoo werd eenerzijds geredeneerd, het *geheele* bedrag ten koste gelegd aan het koopen, overdragen, ophoogen enz. van den grond en het bouwen van het huis, benevens alle kosten van reparatie, grond- en andere lasten, assurantie enz. aan of ten behoeve van het huis door de Maatschappij betaald, benevens een rentebedrag, te stellen op 5 pCt. per jaar, van de som door de Maatschappij vóór of ten *behoeve* van het huis en den grond betaald, tot op den dag dat het perceel aan den kooper zou worden overgedragen. Het aldus vastgestelde bedrag zou dan worden verminderd met de door de Maatschappij van het huis ontvangen huurpenningen, terwijl natuurlijkerwijze, van het bedrag, met deze huurpenningen afbetaald, over de volgende jaren geen rente behoefde te worden vergoed.

Niet geheel juist, werd door anderen geantwoord. Wij erkennen, dat de kooper moet betalen het geheele bedrag dat door de Maatschappij voor het koopen en bouwen van den grond en het huis is uitgegeven, benevens de kosten van reparatie en dergelijke; maar wij *ontkennen*, dat dit bedrag moet worden verhoogd met een som voor rentevergoeding van het door de Maatschappij voorgeschoten kapitaal.

Het was een ernstige quaestie, zij raakte hart en ziel der Maatschappij, het was voor haar een quaestie van staan of vallen, zooals wij zullen aantonen.

Het duurde niet lang of deze quaestie zou worden beslist. Drie leden, die echter *niet door het lot* maar door *overneming van een lidmaatschap*, voor een heel klein prijsje, het voorrecht hadden *gekocht*, ieder een der huizen in eigen-

dom te verkrijgen, gaven hun voornemen te kennen om de koop-som enz. te betalen en het huis in *vrijen* eigendom te erlangen. Bij deze gelegenheid ontbrandde eigenlijk de strijd. Beide partijen hielden haar meening staande. De *tegenstanders* van rentevergoeding beriepen zich op het Reglement. En werkelijk waren zij daarmede vrij sterk, al wilde de oppositie het in het belang der Maatschappij en der leden volstrekt niet toegeven. Het was toch een niet te weerspreken feit, dat kort voor het verloten der eerste vier huizen en blijkbaar ten deele met het oog daarop, in art. 3 de reeds besproken 2^e. alinea was gebracht, luidende: „DEZE CONTRIBUTIËN STREKKEN TOT BETALING DER UITGELOOTE AANDEELEN (vijf per jaar van elke honderd leden), DER RENTEN VAN HET KAPITAAL VOOR DEN BOUW BENODIGD, (van de leening) ADMINISTRATIEKOSTEN ENZ.” Naar het oordeel der *tegenstanders* was dus *niets* eenvoudiger, dan dat de leden tevreden moesten zijn, als er vijf ten honderd van de jaarlijks door hen verworven aandeelelen werden uitgeloot en à pari (met *vijf gulden* ieder) werden uitbetaald, en zij op het overige geen aanspraak hadden; dat de overige contributiën bestemd waren voor het betalen der rente van het kapitaal, voor het bouwen der huizen geleend, voor kosten van beheer en administratie der Maatschappij, enz.

Het is niet mogelijk, zoo voerden de *voorstanders* van rentevergoeding door de koopers, in de eerste plaats aan, dat de leden dit ooit zoo kunnen hebben *begrepen* en hebben *gewild*; maar bovendien kon door hen worden gewezen op een belangrijke wijziging, gebracht in het (model) *livret*, dat de voorwaarden bevatte, waarop een huurder het hem bij loting toegewezen huis kon koopen en waarnaar art. 36 van het Reglement verwees. Wat toch was het geval? In het (model) *livret*, gevoegd bij het Reglement, Koninklijk goedgekeurd den 17^{en} December 1869, stond onder meer: „Alle lasten, de assurantie en de reparatiën van gemelde woning gedurende den huurtijd te betalen en te doen, komen ten laste der huurders, die op

dit livret voor het bedrag derzelve zal worden gedebiteerd.' En dan volgde- „HIJ ZAL TOT GEENE RENTEVERGOEDING GEDURENDE DEM HUURTIJD VERPLICHT KUNNEN WORDEN." Dat was vrij duidelijk. De laatste, door ons onderstreepte regels, lieten weinig ruimte voor verschil. Daarentegen las men in het (model) huur-contract en livret gevoegd bij het 8 Februari 1872 Koninklijk goedgekeurde Reglement (hetzelfde, waarin voor het eerst de bovenvermelde alinea 2 van het art. 3 voorkomt) dat de koper, behalve de koopsom, groot (in het model niet ingevuld) zou hebben te betalen: „a. Alle kosten van reparatiën voor zijne rekening door de verhuurster (de Maatschappij) aan bovengenoemd perceel gedaan en waarvan hij jaarlijks eene opgave ontvangt met inbegrip der kosten van assurantie, grondlasten enz."

De *voorstanders* konden dus het volgende aanvoeren: In alinea 2 van art. 3 van het Reglement van 1872 staat, dat de contributiën o. m. zullen strekken voor het betalen der rente van het kapitaal, dat de Maatschappij voor het bouwen leent. Deze bepaling heeft zeker haar goede beteekenis, als waarborg voor hen die der Maatschappij geld leenen, maar zij bewijst volstrekt nog niet, dat de eventueele koopers der huizen die rente niet behoeven terug te betalen, terwijl door het *weglaten* der bepaling, voorkomende in het (model) livret van 1869: dat DE KOOPER TOT GEEN RENTEVERGOEDING VERPLICHT ZAL KUNNEN WORDEN, uit het (model) livret van 1872, veeleer duidelijk blijkt, dat de koper rentevergoeding zal moeten betalen. Wel komt het woord „rentevergoeding" in het (model) livret van 1872 niet voor, maar er is reden om aan te nemen, dat in de *koopsom*, daarin genoemd, een rentebedrag kan worden gebracht. In ieder geval is er alle reden voor dat te doen, omdat elke toelichting, hoe die koopsom moet worden verkregen, ontbreekt. En voor zoover dit beroep nog niet voldoende werd geacht, beriepen de voorstanders zich nog op het woordje ENZOOVOORTS aan 't slot van 't bovenvermelde lett. a., dat h. i. alle ruimte voor toevoeging van meerdere kosten liet.

Het waren werklieden die aldus twistende waren en voor tegenstanders gaven elkander *niets* toe.

Gelukkig vonden de voorstanders van rentevergoeding nog een zekerder bewijs. In het *werkelijke* contract, dat door de huurders of toekomstige eigenaars was onderteekend stond één woordje meer dan in het *model* en dat woordje was: RENTE, zoodat gelezen werd „de kosten van grondlasten, reparatie, rente,” enz.” Hoe dat woordje in de geteekende en gezegelde contracten gekomen was scheen niemand te weten; maar het stond er in, zij het dan ook in afwijking van de redactie van het *model*, die volgens het Reglement voldoende zou zijn geweest.

De *tegenstanders* van rentevergoeding wilden echter volhouden. Een stemming besliste ten slotte dit belangrijk geschil ten gunste der *voorstanders*. Omtrent het beginsel was nu beslist, maar nog niet omtrent het *bedrag* der verschuldigde rente. Terwijl de voorstanders 5% per jaar wilde rekenen der kosten van het huis met den grond, door de Maatschappij betaald, noemde de eere-boekhouder een som van f 65 per jaar, hetgeen meer dan de helft minder zou zijn geweest dan een berekening tegen 5%; maar wat vooral eigenaardig was, de eere-boekhouder, deze som noemend, achtte haar *niet* verdedigbaar en stemde toe, dat een berekening tegen 5% per jaar nog *minder* was dan billijkerwijze kon worden gevorderd. Dat onder deze omstandigheden de meerderheid ook de 5% koos, laat zich gemakkelijk denken. En de drie leden-huurders, die zich als koopers hadden aangemeld, *berustten* in den uitslag dier stemming.

Het was gelukkig dat het zoo afliep. Trouwens, indien de vergadering anders had beslist, zouden de bestuurders en vertegenwoordigers, die *voorstanders* waren van rentevergoeding, het er niet bij gelaten hebben en minstens een rechterlijke beslissing hebben uitgelokt. Of deze in gunstigen zin zou zijn uitgevallen, stond nog te bezien. Maar het uiterste moest worden beproefd, dat was plicht en deze werd begrepen.

Het gold hier inderdaad een levensquaestie voor de Maat-

schappij. Gesteld toch dat de tegenstanders van rentebetaling niet gestoord waren in het bedrijf dat zij stonden te plegen. Wat zou dan het gevolg zijn geweest? Dat de Maatschappij binnen enkele jaren op de flesch zou zijn gegaan, met verlies van *al* het geld van de overgrootte meerderheid der leden, van allen, die niet zoo *gelukkig* waren geweest bij loting zich een huis te zien toegekend in huur, met het recht van eigendomsverkrijging, of die niet zoo *vermogend* waren zulk een recht voor enkele tientallen guldens te *koopen*.

Wat wij hier beweren is duidelijk genoeg. Laat ons aannemen dat de leening dadelijk ware volteekend, dan zouden *niet* 39 huizen, doch blijkens hetgeen de *werkelijke* bouwkosten, zonder den grond, bleken te bedragen, slechts hoogstens 35 huizen kunnen zijn gebouwd. De prijs der huizen zou alsdan gemiddeld *f* 2300 hebben bedragen. Gesteld nu dat de winners niets meer hadden betaald dan waartoe zij verplicht waren, n. l. *f* 98.80 huur per jaar, benevens een aandeel groot *f* 5, dus te zamen *f* 103.80, waarvan in mindering moest worden gerekend: grondlasten, assurantie en onderhoudskosten, stel *f* 20, dan restte voor afbetaling slechts *f* 83.80. Met een jaarlijksche afbetaling van dit bedrag, zou het perseel eerst in het 29^{ste} jaar eigendom zijn geworden. Maar gedurende die 29 jaar zou door de Maatschappij de rente moeten zijn betaald van de geldleening; berekend tegen 5 pCt. per jaar en een aflossing in 29 gelijke jaarlijksche termijnen, zou dit gemiddeld hebben bedragen *f* 2000 per jaar. Om dat rentebedrag te kunnen betalen zou gedurende 29 jaar de contributie zijn verslonden, en *onherroepelijk* zijn verslonden, van circa 400 leden; een vijfde honderdtal zou dan nog hebben moeten betalen om de kosten van beheer en administratie te kunnen bestrijden, alsook om jaarlijks de bij statuten voorgeschreven vijf aandeelen van elke honderd leden te kunnen uitloten en betalen.

En al die voor werklieden zoo belangrijke offers, zouden enkel en alléén zijn opgebracht, om ten hoogste 70 gezinnen

héél goedkoop te laten wonen en aan 35 personen bovendien een huis te schenken. Het spreekt van zelf, dat dit spelletje maar een korten tijd zou hebben kunnen duren, dat niet zoo heel lang minstens omstreeks 500 personen leidelijk zouden hebben toegezien en berust, dat hun meestal zuur verdiende en ten koste van veel ontbering bespaarde dubbeltjes als 't ware in een zinkput werden geworpen. Het meerendeel der leden zou zonder twijfel al heel spoedig in verzet zijn gekomen tegen zulk bedrijf, maar het zou hun niet hebben gebaat; het beste zou nog geweest zijn als lid te *bedanken* of de betaling te *staken*; in ieder geval echter zou voor hen *verloren* zijn geweest wat reeds gestort was, en wat dit beteekende laat zich denken, als men weet, dat stellig omstreeks 400 leden, per hoofd, reeds $f\ 30$ à $f\ 35$ gestort hadden, de anderen naar evenredigheid minder, en dat van een aantal gezinnen niet alleen de man lid was, maar ook de vrouw en veeltijds nog een paar kinderen.

Het is bovendien nog een raadsel, hoe de Maatschappij, indien de geldleening dadelijk volteekend ware geworden, gedurende de *eerste* jaren de rente en aflossing zou hebben kunnen betalen van een kapitaal van $f\ 80.000$. Er was n.l. jaarlijks noodig: $f\ 4000$ voor rente en $f\ 3200$ voor aflossing, dus te zamen $f\ 7200$. Hiervan kon ten hoogste terugkomen uit de huurpenningen $35 \times f\ 84 = f\ 2940$, benevens $35 \times f\ 5$ van aandeelen der eerste huurders of winners is $f\ 175$, te zamen $f\ 3115$, of $f\ 4085$ minder dan gevorderd werd; alléén om dit tekort aan te vullen, zouden de eerste jaren de contributiën noodig zijn geweest van ruim 800 leden, zonder dat er *iets* restte voor administratiekosten en voor het betalen van de 5 ten honderd uit te loten aandeelen, terwijl het ledental, in het jaar dat de geldleening werd gesloten, hoogstens 650 kan hebben bedragen. Het zou ons dan ook niet verwonderen, indien de firma van der Weijden en Zn. dit nog ter elfder ure heeft ingezien en toen de pogingen, om de leening dadelijk geheel geplaatst te krijgen, wijselijk heeft gestaakt.

Vragen wij ons eindelijk af wat de bestuurders en verte-

genwoordigers in het jaar 1872 kan geleid hebben tot het nemen van besluiten en het doen van handelingen, die niet slechts den zeer *spoedigen* val der Maatschappij, maar ook het *verlies van eenige duizende guldens door de leden bespaard*, tengevolge *moest* hebben, dan schijnt er maar één antwoord ter versooning te kunnen worden aangevoerd: het ten koste van wat ook vasthouden aan de grondgedachte der stichters, aan het ideaal, dat *zij* zich hadden gesteld, maar dat onbereikbaar bleek: *goede* woningen te bouwen en te verhuren voor ten hoogste *één gulden* huur per week. Een andere, tevens verschoonbare verklaring, weten wij voor hun gevaarlijk handelen waarlijk niet te vinden.

De werkmán kan, zoo werd beweerd, in de meeste gevallen geen hoogerén huurprijs betalen dan *f* 0.90 à *f* 1 per week. Dat beweren was volkomen juist. Had men nu bij de gefortuneerden aangeklopt en van hen giften gevraagd of deelneming in een *rentelooze* geldleening, dan zou weliswaar nog geen *zuivere*, in 't algemeen *gewenschte* toestand zijn geschapen, maar toch wél een, die meer verklaarbaar kon worden genoemd dan dat men om *zeer enkele* werklieden 100 pCt. goedkoop te laten wonen, de dubbeltjes, door besparing *guldens* geworden, van honderden andere werklieden opteerde. En wie waren die enkelen, die het voorrecht erlangden om héél *goedkoop* een *goede* woning te bewonen? Waren dit de meest behoeftige leden, b. v. *weduwen*, die door arbeid in het onderhoud van een groot gezin moesten voorzien of gezinnen, wier hoofd en kostwinner, door ziekte als anderszins, buiten staat was geraakt met het door hem aangeleerde beroep of bedrijf in het onderhoud te voorzien? Volstrekt niet. Veeleer was juist het tegendeel het geval.

Zooals reeds opgemerkt is, werden de huizen, mèt het recht van bewoning en verhuring, niet bij *keuze*, maar bij *loting* toegewezen. En nu is het al dadelijk opmerkelijk, dat bij *uitzondering* zulk een lot te beurt viel aan leden die men de

minste onder de broederen zou kunnen noemen. Dit was trouwens ook verklaarbaar, omdat tengevolge van wantrouwen en ongeduld, de minstvermogenden het *meest* hadden gebruik gemaakt van de gelegenheid als lid te kunnen bedanken en alsdan het gestorte geld terug te ontvangen, terwijl eveneens velen hunner waren geroieerd, omdat zij de verplichte storting van 10 ct. per week niet hadden kunnen volhouden. En waren het *mindergegoeden*, wien een lot te beurt viel, dan stonden anderen klaar om het hun af te koopen, nog vóór ze in de gelegenheid waren geweest om te kunnen begrijpen wát ze eigenlijk hadden gewonnen.

De winners (of koopers) der huizen konden de woningen zelf bewonen of ze verhuren, mits aan leden. Maar hoe ging het hiermede? Sommigen hunner waren zóó welgesteld, dat zij de *beide* woningen in gebruik konden nemen. Een der winners is dit gelukt, — anderen, die zijn voorbeeld wilden volgen, is dit tijdig belet. Hij profiteerde in dit geval alléén en *dubbel*. Voor *f* 1.90 per week had hij een vrij huis met plaats, bevattende vier kamers, zolder en kelder, dat in 29 jaar tijd zijn vrij eigendom zou zijn. Anderen bewoonden zelf één der woningen en verhuurden de tweede, en er waren er ook die, geen gelegenheid hebbende om op het terrein te wonen, de *beide* woningen verhuurden. In de meeste gevallen geschiedde deze verhuring dan aan familieleden en vrienden, die lid waren of het werden.

Maar er was erger. De verhuurders mochten geen hooger en huurprijs bedingen dan *f* 1 voor een beneden- en *f* 0.90 voor een bovenwoning. Er was echter verzuimd te bepalen wat gebeuren zou indien de verhuurder een hooger en huurprijs vorderde. En er waren er genoeg, die gaarne wat meer wilden betalen voor deze woningen of wien het *voorrecht*, om héél goedkoop te mogen wonen, wel wat waard was. Hiervan werd geprofiteerd. Enkele verhuurders lieten een hooger en huurprijs betalen en anderen zich bij het aanvaarden der huur iets *geven* voor den sleutel, zoogenaamd in den spaarpot der

kinderen. Die het meeste gaf was natuurlijk de beste en had de voorkeur. Zoo werden, voor zoover bekend is geworden, zelfs bedragen gegeven van f 25.— voor het voorrecht om voor den vastgestelden lagen huurprijs te mogen wonen. Waar het zoo ging, waren het waarlijk nog niet eens de *meest* behoeftigen die moesten toezien.

En terwijl dat plaats vond, moest zoo menige hulpbehoevende weduwe, die uitbetaling kwam vragen van de aandelen door wijlen haar echtgenoot verworven, als 't ware meedoogenloos door het bestuur worden afgewezen; zoovelen, die aan de grootste armoede ten prooi waren, moesten de aandelen door en met den man bespaard, zoo goed als waardeloos zien worden.

Zoo ongeveer was in hoofdtrekken de toestand, dien de nieuw opgetreden bestuurders en vertegenwoordigers vonden. Wij vinden een en ander bevestigd in een conclusie der commissie van onderzoek, te vinden in haar rapport aan de leden van 29 November 1874; zij luidt:

„Zoo kan, zoo mag het niet blijven, de Administratie is onrein; het Regelement dat in alles moet voorzien, werkt de kwade praktijk in de hand; de verkiezingen zijn onwettig; de Maatschappij wordt grootendeels beheerd door mannen, beziel met kwalijk geplaatste heerschzuchten, die de werkplaats aan de Vergaderzaal verbinden; de gelden worden niet voordeelig genoeg voor de Maatschappij belegd; de Rekeningen en Verantwoordingen zijn niet genoeg gespecificeerd, dat zij voor de leden duidelijk kunnen zijn, en nog is er sprake van een nieuwe leening, weder bij den vorigen kassier te bewerkstelligen, dat is de ondergang der Maatschappij; ten slotte zal men niet meer bouwen, en de dubbeltjes der leden zullen strekken om aflossingen te doen en rente te betalen, en den kassier goede winsten in de lade te brengen. Ziedaar wat uwe Commissie van den tegenwoordigen stand van zaken oordeelt; hierin moet verandering komen, zoo mag het nieuwe boekjaar niet

ingaan. Oordeelt met overtuiging en onpartijdigheid, de Commissie doet u een voorstel, overweegt dit rijpelijk zonder opgewondenheid of overdreven hartstochten."

Het voorstel, waarvan aan het slot dezer conclusie sprake is, schijnt hierin te hebben bestaan, dat de Commissie vernieuwing verlangde van haar mandaat, ten einde, zoo lezen we: „de grieven tegen Bestuurderen en Vertegenwoordigers van bovengenoemde Maatschappij gerezen, dezelve in ons belang na te gaan, te regelen en zoodanig te handelen, dat dezelve volgens hunne overtuiging niet weder kunnen plaats hebben; maar vooral dat de medewerking tot herziening van het Reglement aan hun niet worden ontzegt; mogten Bestuurderen en Vertegenwoordigers hier niet toe beluiten, dan geven wij de commissie het regt zelfs tot den regterlijken magt hun toevlugt te nemen."

Zoover kwam het gelukkig niet; het mandaat der Commissie is vernieuwd noch verlengd. Trouwens, de grieven door de Commissie in haar conclusie ontwikkeld, waren den nieuwgekozen bestuurders en vertegenwoordigers met een deel der oude, te goed bekend; zij stonden hun zoo helder mogelijk voor den geest; voor zoover ze *persoonlijk* waren behoeften zij zich er niets van aan te trekken en voor zoover ze *zakelijk* waren, lag het plan, om ze op te ruimen, zoo goed als geheel gereed. De leden der Commissie, die reeds vroeger als vertegenwoordigers gekozen waren, kozen dan ook de wijste partij toen zij die plaatsen gingen bezetten, ten einde het onderhanden genomen hervormingswerk te steunen.

Maar dat werk was nog lang niet gereed. Daarbij kwam, dat de commissie van onderzoek — wij hebben gezien dat haar rapport gedateerd was 24 Nov. 1874 — zich nog niet had ontbonden. Zij maakte 't aan het toen opgetreden bestuur, dat volkomen goed doorzag wat voor het voortbestaan en de toekomst der Maatschappij noodig was, vrij lastig en belemmerde het in zijn handelingen; zoozeer was dit het geval, dat de huishou-

delijke vergadering besloot zich niet meer met de Commissie te bemoeien.

Er stonden einde 1874 vier huizen gereed, die verloot konden worden. De Commissie van Onderzoek drong met klem en kracht op die verloting aan. Het bestuur wilde er echter niet toe overgaan, vóór het Reglement zou zijn herzien en de verloting zou kunnen plaats hebben onder de betere voorwaarden die dit Reglement en een nieuw contract bestemd waren te bevatten, waaronder vooral, verhooging van den huurprijs. Ook moesten er aandeeleu worden uitgeloot; maar het Bestuur weigerde ook daartoe over te gaan, voor en aleeer een nieuw reglement toe zou laten om ook de in vorige jaren verworven aandeeleu, die als waardeloos werden beschouwd, in die loting te doen deelen. Het reglement liet die afwijkingen gelukkig toe, en den vertegenwoordigers, die er zich tegen verzetten, werd de keuze gelaten: heen te gaan of zich te onderwerpen. Velen kozen het laatste en werden nieuwe opposanten.

De vier nieuw gebouwde huizen konden echter niet onbewoond en het kapitaal daaraan besteed niet renteloos blijven. Besloten werd daarom ze bereids te verhuren tegen een hoogeru huurprijs. Maar hoe hoog? Om een antwoord op deze vraag te vinden, telde men de kosten van den grond, van den bouw der huizen met de rente der hypotheek enz. bij elkander, berekende de jaarlijksche lasten met onderhoudskosten, benevens een vergoeding van f 5 per jaar voor administratiekosten, en vervolgens hoeveel de wekelijksche huurprijs der woningen zou moeten bedragen indien het perceel in omstreeks 30 of 40 jaar bestemd werd het eigendom van den winner te worden. De uitkomst was: eigendom 40 jaar f 1,65 per woning, en eigendom 30 jaar f 1,90 per woning. Hiervan werd den leden kennis gegeven en hun de keus gelaten tusschen een huurprijs van f 1.65 of f 1.90 voor beneden- of bovenwoning, of behoud van den bestaanden huurprijs f 1 voor de beneden- en f 0,90 voor de bovenwoning. De stellige voorwaarde, daarbij gesteld was, dat

indien de meerderheid het behoud van den bestaanden huurprijs stemde, het Bestuur en de Vertegenwoordiging hun ontslag zouden nemen. Het stellen dezer voorwaarde was noodig, omdat de beslissing vooral van beteekenis zou zijn voor de toekomst der Maatschappij. Zonder verhooging van den huurprijs, zou het onmogelijk geweest zijn de Maatschappij te hervormen. De voorstellen en het verband dat zij hadden met de hervormingsplannen van het bestuur, werden in een beknopt geschrift en vervolgens in twee vergaderingen (4 en 6 Januari 1875) toegelicht. In deze vergaderingen ontbrak het niet aan heftige oppositie, vooral van de zijde der Commissie van onderzoek. Verder konden de leden door middel van te huis bezorgde biljetten stemmen. De uitslag dezer stemming viel bijzonder mede: 157 verklaarden zich voor *f* 1.90, 235 voor *f* 1.65 en 143 voor behoud van den bestaanden huurprijs. De huurprijs van *f* 1.65, zijnde met inbegrip van 10 ct. voor waterleiding, *f* 1.75 per week, werd gekozen geacht. Het beheer kon dezen uitslag als een overwinning beschouwen, die zijn positie vrij wat versterkte.

De woningen werden nu voor *f* 1.65 (*f* 1.75) verhuurd; de verloting zou wachten tot het nieuwe reglement gereed en Koninklijk goedgekeurd zou zijn. Aan huurders voor dezen verhoogden prijs ontbrak het reeds dadelijk niet. *)

*) Deze verhooging kon alleen gelden voor de nieuw gebouwde en nog niet verloote huizen. Den winners dezer vroeger gebouwde huizen werd, nadat het reglement was herzien, de toestand onder het oog gebracht en medegedeeld, dat hun, indien zij eventueel het perceel wilden koopen, wel degelijk de rente in rekening zou worden gebracht van het kapitaal aan huis en grond besteed en hun aan het verstand gebracht, dat volgens de voor die woningen alsnog geldende huursom, nooit of te nimmer sprake kon zijn van eenige aflossing of afbetaling. Dit werd door hen begrepen, en daar het treffen van een nieuwe schikking vooral ook in het belang der Maatschappij was (doordien met het huurbedrag nog niet eens de rente van het door haar voorgeschoten kapitaal werd betaald), werd hun voorgesteld, door alle vroegere rekeningen een streep te halen en de kosten van huis en grond te stellen op ruim *f* 2500. De betrokken winners

Met vernieuwden moed werd nu de herziening van 't reglement weder ter hand genomen; maar zij wilde nog niet vloten. Aanvankelijk werd zij gestoord doordien een der oprichters het Bestuur voor den rechter daagde, om gehoord te worden over een door hem gevraagden rechtsingang tegen dat Bestuur, wegens het *verhoogen* van den huurprijs, het *niet* uitloten der aandeelen en het *niet* verloten der huizen. De rechtsingang werd echter geweigerd, op grond van de redenen die het bestuur ter rechtvaardiging zijner handelingen kon ontwikkelen. Vervolgens liepen weder eenige bestuurders en vertegenwoordigers weg of bedankten, omdat de werkzaamheden hun te druk of te moeilijk waren, of omdat zij aan de moeilijkheden, die sommige leden der vroegere Commissie veroorzaakten, geen weerstand konden bieden. Wat te doen? De vertegenwoordigers moesten in een vergadering gekozen worden. Maar een vergadering te beleggen, nog geen drie maanden na de vergaderingen waarin de oppositie zoo heftig was opgetreden.....het bestuur deinsde er voor terug en besloot eindelijk art. 18 van het Reglement te baat te nemen. Dit luidde: „Het Bestuur is met de zorg van alle belangen der Maatschappij belast, en bevoegd daartoe de noodige besluiten te nemen”. Of het Bestuur hiermede goed of verkeerd handelde, blijve thans in 't midden; in ieder geval had het de overtuiging te handelen in 't belang der Maatschappij. Dat alleen stond op den voorgrond, geen ander. Trouwens de handeling had een goedaardig karakter. Zij bestond in niets anders dan in het oproepen van eenige leden, die reeds vroeger

namen hiermede genoegen en schikten zich in de nieuwe regeling en verhooging van den huurprijs. Daar zij echter de woningen òf zelf in huur òf verhuurd hadden, moesten zij ook de huurders opzeggen. Zij werden echter gemachtigd den huurders mede te deelen, dat zij de woningen dadelijk van de Maatschappij konden huren voor *f* 1.65 (*f* 1.75) per week. Op vier na, namen alle bewoners met deze voor hen minder voordeelige schikking genoegen.

door het ledental candidaat waren gesteld, voor een commissie om het Reglement te helpen herzien, en zulks met geen ander doel, dan dezen te verzoeken, de Vertegenwoordiging aan te vullen; het Bestuur wist welke vertegenwoordigers het als zoodanig kreeg, het waren grootendeels leden der vroegere Commissie van onderzoek, dus min of meer opposanten; maar dit kon niet afschrikken, bij de stellige overtuiging die het Bestuur had, dat zij den gang van zaken en de gereed zijnde plannen van nabij ziende, van opposanten volgelingen zouden worden.

De poging gelukte, doch niet zonder bedenking van de zijde der opgeroepen; de herziening van 't Reglement, of juist, de behandeling van 't ontwerp-reglement, dat reeds zoo lang gereed lag, werd met nieuwen ijver hervat; maar het mocht weer niet lang duren. In de maand Juli, toen het Reglement bijna gereed was, kwam een gedeelte dezer vertegenwoordigers weder in verzet; zij achtten zich niet wettig gekozen en daarom niet bevoegd tot handelen. Daarentegen drongen zij aan op het houden eener Algemeene vergadering tot het verloten der huizen, de uitloting van aandeelen en het verkiezen van vertegenwoordigers. Het Bestuur meende alleen te kunnen en te mogen toegeven tot het houden eener vergadering voor het verkiezen van vertegenwoordigers. Dit werd verworpen, waarop het Bestuur, na ernstig beraad, ontslag nam en de Vertegenwoordiging verzocht een nieuw Bestuur te kiezen. De Vertegenwoordiging weigerde dit op grond, dat de aftreding van het bestuur allernadeeligst zou zijn voor de Maatschappij. Het eind dezer quaestie was, dat de laatst aangekomen vertegenwoordigers met 8 tegen 3 stemmen uitmaakten, dat zij niet wettig gekozen waren. Na deze beslissing ontsloeg het Bestuur de laatst aangekomen vertegenwoordigers.

Het Bestuur was nu bijna radeloos. Het overwoog bij herhaling wat gedaan moest worden, raadpleegde den heer van der Weijden, als hoofd der firma Van der Weijden en Zn. en eere lid

alsook den heer van Dijk, Notaris der Maatschappij, en al deze overwegingen hadden tot resultaat, dat het in 't belang der leden op zijn aangeboden ontslag terug kwam en besloot geen algemeene vergadering te houden, maar een uitvoerig algemeen verslag te zenden aan de leden, met de Rekening en Verantwoording en de Balans over 1873/74, die bereids waren opgemaakt, nagezien en goedgekeurd, benevens een lijst met kandidaten, ter verkiezing van 15 vertegenwoordigers voor het aanvullen der bestaande vacaturen. Dit gelukte; de leden deden een goede keuze. De gekozenen waren allen mannen, die de waarachtige belangen der Maatschappij en haar leden begrepen, ofschoon enkelen hunner nog niet los bleken te zijn van de nog altijd woelende Commissie van Onderzoek.

Uit de bovenvermelde Rekening en Verantwoording over 1873/74 bleek, dat over dat boekjaar aan contributie of stortingen op aandeelen was ontvangen, *f* 5144.20, gedeeld door *f* 5.20, geeft dit cijfer over dat jaar een ledental van ruim 980; aan donatiegelden was ontvangen *f* 197. Te rekenen naar de ontvangsten van diploma's, waren over dat jaar nog 195 nieuwe leden ingeschreven. Het kapitaal der Maatschappij bedroeg *f* 71,296,941½; na aftrek van den schuldenlast, bleef er ruim *f* 23,000 over voor 4876 aandeelen à *f* 5.— of ruim *f* 4.70 per aandeel. Deze uitkomst viel vrij wat mede, ofschoon later gebleken is, dat het cijfer der aandeelen grooter moet zijn geweest. Opgemerkt moet echter ook worden, dat gedurende een zestal jaren niet slechts de donatiën en schenkingen waren verbruikt, maar ook het aanzienlijk bedrag van entreegelden, à 25 ct. per lid en het zeer stellig nog aanzienlijker bedrag aan contributiën van leden, die geen vol jaar hadden gestort en daarom op geen aandeel aanspraak hadden; bovendien was er over al die jaren geen cent rente van het kapitaal gekweekt. Hoe dit alles zij, de uitkomst van den financieelen toestand viel nog al mee. Er was erger gevreesd.

Het aangenaamst van alles was voor het Bestuur zeker wel,

uit de gehouden stemming te kunnen opmaken, dat de gemoe-deren grootendeels tot bedaren waren gekomen. De behandeling van het ontwerp voor een nieuw reglement werd nu met vernieuwden moed ter hand genomen en in elf buitengewone vergaderingen afgewerkt.

De rentebetaling en aflossing der geldleening — waaraan het trouwens nooit gehaperd heeft, — had in het boekjaar 1874/75 weder geregeld plaats, terwijl op het einde van dat jaar weder vier huizen konden worden aanbesteed.

De ontvangen contributiën wezen op het einde van dit jaar een cijfer aan van *f* 3882.70. Dit cijfer door *f* 5.20 gedeeld zou doen blijken dat het ledental tot 740 was gedaald; maar het was zeer stellig veel minder, omdat in het contributiebedrag ook de contributiën zijn begrepen van leden, die in den loop van het boekjaar het betalen hadden gestaakt. Minst genomen was het ledental in dit jaar met 250 verminderd, terwijl het getal der ingeschreven leden hoogstens 28 kan hebben bedragen. Van donateuren was slechts *f* 73.50 ontvangen.

Den 29sten Februari was men met de herziening van het Reglement gereed gekomen. Er restte nu nog maar de Koninklijke goedkeuring aan te vragen. De 7e Maart 1876 werd bestemd om de voor de aanvraag benoodigde stukken door het Bestuur en de Vertegenwoordiging te doen teekenen. Maar eer die avond kwam, werden de president, secretaris en penningmeester eerst bij den Commissaris van Politie in de 2e Sectie en later bij den Officier van Justitie ontboden en gehoord over een *reeks* klachten en beschuldigingen door drie leden der Maatschappij, — van meening dat het Reglement enz., reeds was opgezonden — per adres aan Z. M. den Koning gericht, met het doel te voorkomen, dat het Reglement zou worden goedgekeurd. De ingediende klachten werden door den Officier van Justitie onderzocht en op één na *ongegrond* bevonden; die eene was, dat de laatst gehouden verkiezing van vertegen-

woordigers niet had plaats gehad in een algemeene vergadering van leden. Deze afwijking van het Reglement was oorzaak dat de rechtspersoonlijkheid werd geweigerd.

Opnieuw Holland in last. De niet volgens Reglement gekozen vertegenwoordigers, benevens de door hen gekozen bestuurders, waren zoo vriendelijk goedsmoeds hun plaats te ruimen, na met hen, die over zouden blijven, te hebben beraden hoe verder te handelen. Trouwens, wat gedaan moest worden lag voor de hand: een vergadering van leden beleggen en 32 Candidaten voor 16 vacaturen stellen. Den 16^{en} Mei had deze vergadering plaats. Er werd verslag in uitgebracht betreffende den toestand der Maatschappij en er werden mededeelingen in gedaan betreffende de hervormingsplannen. De vergadering zoowel als de gehouden stemming liep in de beste orde af. Het meerendeel der uitgetreden vertegenwoordigers was nu volgens Reglement gekozen.

Het bestuur werd vervolgens weder aangevuld en een der eerste zorgen van dit nieuwe beheer was weder het Reglement. Reeds den 13^{en} Juni werd het vastgesteld; en vervolgens, evenals de bijbehorende stukken, door allen geteekend, en opnieuw aan Z. M. den Koning gezonden; den 26^{sten} Juli d. a. v. werd het Koninklijke besluit ter goedkeuring geteekend.

De strijd was gestreden en de overwinning behaald. De weinige mannen, die bijna twee jaar hadden vol gehouden, vast besloten pal te blijven staan in hun voornemen om de Maatschappij te hervormen en haar de levenskracht deelachtig te doen worden, die zij naar hun stellige overtuiging zou kunnen erlangen, mochten met voldoening op hun werk terugzien.

Den 12^{den} September d. a. v. werden de vier vroeger- en vier laatstgebouwde huizen verloot. De woningen op het terrein aan de Mauritskade werden thans door de Maatschappij verhuurd, voor *f* 1.75 per week, terwijl de toekomstige eigenaars — vroeger eerste huurders — voortaan, onder bepalingen door de Maatschappij vast te stellen, maar één der woningen zouden

mogen bewonen. Voor zoover er meer sollicitanten-bewoners waren dan woningen, zou het lot beslissen.

Op het einde van dit boekjaar werden ook de aandeelen van leden, à 5 ten honderd, uitgeloot. Deze verloting liep nu niet slechts over de in 't laatste jaar verworven aandeelen maar over alle aandeelen, ook de in vroegere jaren verkregene. Onder die van vorige jaren waren er vooral een groot aantal van leden die het laatste jaar hadden bedankt of zich hadden laten roieeren tengevolge van opruiing of omdat zij in beginsel waren tegen het verhoogen van den huurprijs. Wel was, vooral aan de laatst bedankt hebbende leden, met het in werking treden van het nieuwe Reglement de gelegenheid gegeven de verschuldigde contributie aan te zuiveren en daarmede weder in de rechten van oud lid te treden, maar verreweg de meesten er van waren daartoe niet genegen.

Wij breken thans voor een oogenblik den draad dezer belangrijke geschiedenis af, om kennis te maken met de Maatschappij, zooals zij thans, bij Reglement, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 24 Juli 1876, No. 16, nader gewijzigd bij Koninklijke Besluiten van 24 Mei 1884, No. 13, 17 Sept. 1887, No. 15 en 21 April 1888 No. 17, is ingericht.

DE MAATSCHAPPIJ ZOOALS ZIJ THANS IS INGERICHT.

Het doel der Maatschappij is:

1^o. het doen bouwen van huizen, ingericht voor woningen, volgens de behoeften van een werkmansgezin en overeenkomstig de regelen der gezondheidsleer;

2^o. die woningen aan hare leden te verhuren;

3^o. de gelegenheid, bij loting, open te stellen, dat hare leden een perceel met het bedrag der huurpenningen in eigendom kunnen verwerven.

De Maatschappij drijft hare zaken:

- 1^o. met de Contributie der leden, à f 0.11 per week, tot verkrijging der aandelen;
- 2^o. met schenkingen per jaar of in eens;
- 3^o. met rentelooze voorschotten;
- 4^o. met het bedrag der geldleeningen onder geheelen of gedeeltelijken waarborg van de eigendommen en inkomsten der Maatschappij.

Lid kan ieder worden, die tot de arbeidende of daarmede gelijk staande klasse behoort, mits hij geen eigenaar van vast goed is. Hij betaalt bij zijn intrede f 0.25 en is verplicht jaarlijks f 5.50 te betalen; hij kan dit doen in 50 weken à elf ct. per week, waartoe een bode aan huis komt. Van het aldus gestorte, komt 50 Centen aan de Maatschappij, voor bezoldiging van den bode, en de overige f 5 wordt ten name van het lid te goed geschreven en daarvan een rente betaald à 3 pCt. per jaar. Hierbij dient opgemerkt, dat met de hervorming der Maatschappij, de vroegere bijna waardelooze aandelen, verworven door hen die toen lid waren en bleven, voor rentegevende aandelen werden ingewisseld. Bij de herziening van 1884 zijn vervolgens Rekening-Courantboekjes ingevoerd; hierin worden de aandelen en de daarvan gekweekte rente elk jaar, benevens de uitbetaling er van, ingeschreven; ditzelfde heeft plaats in het Rekening-Courantboek dat bij het Bestuur berust.

Een lid, dat 25 weken verzuimd heeft op zijn aandeel te storten, wordt vervallen verklaard van het lidmaatschap; uitzonderingen worden gemaakt, wanneer blijkt dat de oorzaak van dit verzuim moet worden toegeschreven aan ziekte of werkloosheid.

Het op een Rekening- Courantboekje te goed geschreven saldo, dus het bedrag der verworven aandelen wordt alleen uitbetaald bij overlijden van een lid of van den persoon die het door lidmaatschap heeft verworven en bij overlijden nog *eigenaar* of *eigenares* daarvan was; alleen weduwen of erf-

genamen hebben op die uitbetaling aanspraak, tegen overlegging der daarvoor gevorderde authentieke bewijzen. Bij het 24 Juli 1876 goedgekeurde reglement, was dit recht van terugvordering uitsluitend toegekend aan hen, wier erflater bij overlijden nog *lid* was. Dit achtte men min of meer onbillijk tegenover hen, wier erflater, veelal alléén omdat hij in minder gunstige maatschappelijke omstandigheden verkeerde en de contributie niet kon betalen, had opgehouden lid te zijn, terwijl juist deze weduwen of erven misschien de meeste behoefte aan die uitbetaling konden hebben. Om echter ook hier weder mogelijk misbruik te voorkomen, wordt het bewijs gevorderd, dat de persoon, die dat saldo door lidmaatschap heeft verworven, bij overlijden nog eigenaar of eigenares was, dat hij het dus nog niet had verkocht en de koopman dus geen uitbetaling á pari kan krijgen, van hetgeen meestal verre beneden de waarde door hem is gekocht.

Op die wijze is vooral het belang verzekerd van al die leden, wien het voorrecht een huis in eigendom te verkrijgen niet te beurt valt en die evenmin kunnen profiteeren van het voorrecht, dat bijna niet minder groot is dan het eerstgenoemde, om in de woningen der Maatschappij te wonen, d. i. *goed en goedkoop te wonen*, zonder het gevaar van te zullen worden verjaagd of in huurprijs te worden opgeslagen, — leden die in deze voordeelen niet kunnen deelen, zullen waarschijnlijk in een Maatschappij als deze en een stad als Amsterdam, zoo niet op den duur, dan toch in de eerste jaren nog het grootste aantal uitmaken.

Tot de rechten der leden behoort dus allereerst, dat zij de kans hebben, dat hun bij het lot een huis aangewezen wordt om in eigendom te verwerven, niet slechts met de huur die zij betalen indien zij er, waartoe de gelegenheid steeds openstaat, in wonen, maar ook met de huur die de andere bewoners betalen, en in de tweede plaats, dat zij, voor zoover er woningen zijn, het uitsluitend recht hebben die te bewonen. Alleen vindt

er, wanneer er meer dan een sollicitant is, een loting tusschen hen plaats. Zoowel bij deze lotingen, als bij die, waarmede het recht tot eigendomsverkrijging wordt toegewezen, hebben de oudere leden grootere kansen, doordien van *ieder* lid, voor *elk jaar achtereenvolgens lidmaatschap*, één nummer in de lotingsbus komt.

De Maatschappij wordt beheerd door een Bestuur van 10 leden, hetwelk wordt bijgestaan door een Raad van Vertegenwoordiging. De leden kiezen den Raad van Vertegenwoordiging, uit een drietal candidaten, voor elke vacature door de vergadering van het bestuur en de vertegenwoordiging daartoe opgemaakt. De Vertegenwoordiging kiest het Bestuur, uit een dubbetal candidaten, mede door een vergadering van het Bestuur en den Raad van vertegenwoordig voorgesteld. Het is misschien overbodig op te merken, dat zoowel voor een candidatuur van het Bestuur als voor den Raad van Vertegenwoordiging, alléén leden in aanmerking kunnen komen.

Behalve dat de Raad van Vertegenwoordiging, in sommige bij reglement omschreven gevallen, rechtstreeks deelneemt aan het beheer, zijn zijn bevoegdheden dezelfde als in minder omvangrijke vereenigingen aan de algemeene vergadering van leden zijn toegekend. Hij treedt dan ook geheel en al in de plaats der leden, controleert en adviseert en neemt met het bestuur al zulke besluiten die in het belang der Maatschappij wenschelijk of noodzakelijk zijn. Voorts is hij verdeeld in commissiën, als een Commissie voor de *financiën*, een voor den *bouw en reparatie* en een voor het *toezicht op de bewoning*. Aan al deze commissiën wordt door het Bestuur uit zijn midden een lid toegevoegd, dat aangewezen is de functie van voorzitter te bekleeden. De Raad van Vertegenwoordiging benoemt uit zijn midden een voorzitter en een secretaris, hij houdt vergaderingen zoo dikwijls hij dat in het belang der Maatschappij noodig acht, doch is eenmaal per maand *verplicht* te vergaderen. De kosten dezer maandelijksche vergadering worden vergoed. Vergaderingen van

den Raad van Vertegenwoordiging moeten zich alleen bepalen tot het houden van besprekingen. Tot het nemen van besluiten, die voor de Maatschappij bindend zijn, heeft de Raad geen bevoegdheid. Alleen die besluiten hebben voor de Maatschappij bindende kracht, welke genomen zijn in de algemeene vergadering van het Bestuur met den Raad van Vertegenwoordiging.

Minstens en geregeld eenmaal per maand wordt deze algemeene vergadering gehouden; daarin brengt onder meer de penningmeester verslag uit van de ontvangsten en uitgaven over de vorige maand. Hierdoor, alsook door het tegenwoordig zijn van een zijner leden bij *alle* ontvangsten en uitgaven die wekelijks, op een bepaalden avond, in tegenwoordigheid van een commissie uit het Bestuur door den penningmeester worden gedaan, alsook door het *elke drie maanden* controleeren van den bode belast met het ophalen der contributiën en der huren, van den penningmeester, en jaarlijks van den boekhouder, door de financieele commissie, heeft de Raad van Vertegenwoordiging een zóó uitgebreid en zóó degelijk toezicht op het financieel beheer, als met mogelijkheid maar te denken is. Er kan bijna geen onregelmatigheid of afwijking van de orde plaats vinden die de aandacht ontsnapt.

Het Bestuur heeft het dagelijksch beheer en voert de genomen besluiten uit. Dit dagelijksch beheer is inzonderheid toevertrouwd aan den president, secretaris en penningmeester. Een commissie uit het Bestuur houdt wekelijks zitting, waarbij een lid van de Vertegenwoordiging tegenwoordig is. In deze zitting worden de ontvangsten en betalingen der week verrekend en gedaan, en worden leden, die een of ander te vragen, te klagen of op te merken hebben, gehoord. Voorts vergadert het Bestuur geregeld minstens eenmaal per maand.

Van het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging treedt jaarlijks minstens de helft af; de aftredenden zijn herkiesbaar. Het Bestuur noch de vertegenwoordiging genieten eenige bezoldiging; alléén wordt werkverzuim, in het belang

der Maatschappij vergoed. Zulk verzuim wordt alléén dan erkend, wanneer het plaats heeft op *gewone* werkdagen en in den *algemeen* geldenden werktijd.

Het beheer der Maatschappij, door het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging uitgeoefend, heeft voorts plaats onder toezicht van de Commissie van Toezicht.

Deze Commissie is met de herziening van het Reglement, 24 Juli 1876, in de Maatschappij gebracht. De ontwerper van dat reglement zag in, dat het zoowel bij de leden als in andere kringen zoozeer geschokt crediet der Maatschappij, door een betere inrichting en een nieuw reglement misschien wel op den duur zou kunnen worden herwonnen, maar toch niet zoo spoedig als wenschelijk werd geacht.

Uit dien hoofde kwam hij op het denkbeeld, aan enkele zoogenaamd notabele ingezetenen te vragen, hun naam en invloed te geven, om het geschokte vertrouwen te herwinnen en voor de toekomst der Maatschappij een nieuw crediet te openen en te waarborgen. Wanneer zulke mannen hun naam wilden leenen, zou dit, meende hij, op zich zelf reeds een vrij goede waarborg zijn, dat de grondslag, waarop de Maatschappij was gebouwd en ingericht, goed was. Na zich er van overtuigd te hebben, dat zulke mannen te vinden zouden zijn, werkte hij dit denkbeeld nader uit en vond daarbij, wel is waar niet geheel zonder bedenkingen, instemming bij het toenmalige Bestuur en de Vertegenwoordiging.

Omtrent deze Commissie leest men in het reglement, dat zij bestaat uit een getal van minstens vijf binnen de gemeente Amsterdam ter goeder naam bekend staande burgers, wier invloed, karakter en bekwaamheid algemeen voldoende kan geacht worden, om het vertrouwen in de Maatschappij duurzaam te vestigen en te handhaven.

De leden dezer commissie worden gekozen door de algemeene vergadering van het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging, voor een onbepaalden tijd. Bij vacature in haar midden

maakt zij een dubbeltal candidaten op, waaruit diezelfde algemeene vergadering een keuze doet.

De Commissie van Toezicht houdt het oog op alle handelingen van het Bestuur, op de stipte nakoming van alle verbintenissen der Maatschappij met derden aangegaan of nog te sluiten, en waakt, met alle haar ten dienste staande middelen, dat de soliditeit en de goede naam der Maatschappij niet worden in de waagschaal gesteld.

De Commissie en elk harer leden heeft het recht, ten allen tijde inzage te nemen van alle boeken, papieren en bescheiden; mede heeft zij het recht van toegang tot alle eigendommen der Maatschappij, hetzij verhuurd of niet verhuurd, bebouwd of niet bebouwd, en tot haar kantoren, bewaar- en bergplaatsen. De commissie of haar leden hebben het recht tot het bijwonen van alle vergaderingen en zittingen van het Bestuur of van den Raad van Vertegenwoordiging of van beide en daarin een raadgevende stem. Voorts nog heeft de Commissie de beslissing in alle geschillen tusschen de leden van het Bestuur, van den Raad van Vertegenwoordiging en de leden der Maatschappij onderling of tusschen hen wederkeerig ontstaan, als rechters in het hoogste ressort. De heeren, op wie met hun goedvinden de keuze tot leden der Commissie viel, waren:

Gerard A. Heineken, Mr. Henrick S. van Lennep, Mr. G. van Tienhoven, Mr. W. van der Vliet en Mr. Jac. Wertheim; zij benoemden den voorlaatste tot Voorzitter, den laatste tot Secretaris.

De leden, wien door het lot een perceel in eigendomsverkrijging wordt toegewezen, verbinden zich te betalen:

- 1°. de kosten van den bouw van het perceel met inbegrip van den grond;
- 2°. de rente van het kapitaal, bij den aankoop van den grond en bij het bouwen van het perceel door de Maatschappij verstrekt;
- 3°. het aandeel in de kosten der hypotheek;
- 4°. de grond-, straat- en verdere lasten en de assurantiepremie;

50. de reparatie- en onderhoudskosten (begroot op *f* 5.— per jaar en per woning);

60. een bedrag van *f* 4*) per jaar en per woning voor kosten van administratie.

Welke huurprijs zou gevorderd worden? Het antwoord op deze vraag bleek afhankelijk van een andere, namelijk binnen hoeveel jaren wil men den winners de volle eigendom verzekerd zien?

Het Bestuur en de vertegenwoordiging had hier er op te letten, welke belangen het zwaarste wogen en zij vroegen daarom in de voornaamste plaats, wat kan een billijke huurprijs genoemd worden, zulk een namelijk, die blijft *onder* den algemeen geldenden, zoodat duidelijk blijke, dat door de zorg van deze maatschappij, niet alleen *betere* woningen worden verstrekt, maar dat zij ook veel *billijker* zijn in prijs dan bij particulieren het geval is. Aldus redeneerend, kwam men tot een tijdsbestek van omstreeks 40 jaren, waarin het perceel de volle eigendom kan worden van den winner.

De woningen worden door de Maatschappij verhuurd; zoo als wij reeds gezien hebben is de winner, indien hij één der woningen bewoont, — want daartoe is hij niet verplicht — eveneens huurder en heeft hij als zoodanig geen meerdere rechten dan andere huurders; wenscht een winner een der woningen van het hem toegewezen perceel te bewonen, dan moet hij daarvan een maand te voren kennis geven, indien het een gewone woning en drie maanden te voren indien het een winkelhuis betreft.

De Maatschappij verhuurt en administreert de perceelen voor de winners. Dezen hebben er dus als 't ware niet naar om te zien. Maar zij garandeert ook de huurpenningen, zoodat eventueele verliezen, door kwade betalers veroorzaakt, door

*) Bij de reglementsherziening van 1884 is het bedrag van *f* 4 per woning vastgesteld; vóór dien tijd bedroeg het *f* 5 per perceel, hetgeen te gering bleek te zijn.

de Maatschappij worden aangezuiverd. De Maatschappij verhaalt die verliezen echter weder zooveel mogelijk op de nalatige bewoners, die als leden meestal een saldo te goed op hun aandeelenrekening hebben. Het reglement geeft het bestuur het recht daarop af te schrijven: alle schaden welke de bewoners, ook buiten huurschuld, door slechte bewoning enz. veroorzaken.

Gelijk reeds vroeger is medegedeeld, hebben de leden voor het huren eener woning de voorkeur en heeft er, wanneer er twee of meer sollicitanten zijn, een verloting tusschen hen plaats; zijn er onder de leden geen sollicitanten — wat tot heden hoogst zeldzaam was — dan wordt verhuurd aan niet-leden; dezen worden bij het aanvaarden der woning tot het lidmaatschap verplicht.

De vrijheid, om in de woningen een affaire uit te oefenen, wordt met uitzondering van sommige nering toegestaan; maar in géén geval mag er *sterke drank in verkocht of in het openbaar geschonken worden.*

Heeft een winner de vorengenoemde kosten en onkosten van zijn perceel betaald, hetzij geheel of gedeeltelijk met de huurpenningen en gedeeltelijk door op andere wijze het nog ontbrekende aan te zuiveren, dan wordt het perceel, mits te zijnen koste, als zijn eigendom overgeschreven. Hij die dan eigenaar wordt is verplicht toe te laten, dat de Maatschappij de woningen *blijft* verhuren volgens de bepalingen en tarieven, die daarvoor bij haar gelden. Het verbod, om in het perceel een tapperij of slijterij van sterke dranken te vestigen of daarin gelegenheid tot spel of ontucht te geven of te laten geven, blijft alsdan mede van toepassing. Een en ander wordt in den titel van eigendom vermeld en in de eigendoms-registers ingeschreven; wanneer een winner aan al de voorwaarden heeft voldaan en geheel eigenaar van het perceel is, kan hij het niet verkoopen dan aan de Maatschappij tegen een bedrag bij taxatie te bepalen en met 20 pCt. korting van dat bedrag.

Evenals het gewone lidmaatschap, is ook het lidmaatschap

van een winner *erfelijk*. Wil de erfgenaam of willen de erfgenamen het lidmaatschap *niet* overnemen, dan wordt hun uitkeering gedaan van het saldo te goed, dat het livret en de boeken der Maatschappij, ten name van den overledene aanwijzen, met korting van 5 pCt. tot ten hoogste 20 pCt., afhankelijk van het aantal jaren dat verlopen is, nadat het huis, door loting, in eigendomsverkrijging is toegewezen. In genoemd livret, zoowel als in de boeken der Maatschappij, wordt onder de hoofdsom der kosten van den bouw van het perceel met inbegrip van den grond, ieder jaar bijgeschreven: wat door de Maatschappij ten behoeve van het perceel is betaald aan rente, onderhoud en reparatie, lasten, een bedrag voor administratie, enz., en afgeschreven: de huurpenningen, het bedrag der contributie en andere afbetalingen die de winner wil doen.

Bij de herziening van het Reglement in 1884 is een bepaling ingevoegd, dat perceelen, die door de Maatschappij worden overgenomen, te haren bate worden verhuurd en geadministreerd.

DE MAATSCHAPPIJ IN HAAR VERDER LEVEN.

Na de eerste en hoogst aangename kennismaking, die het Bestuur en de Vertegenwoordiging in 1876/77 met de Commissie van Toezicht had gehad en waarin, zooals begrijpelijk is, vooral de belangen der Maatschappij en haar toekomst uitvoerig werden besproken, kwam men tot het besluit, om de zoo dure geldleening, door tusschenkomst van de firma Van der Weijden & Zn. aangegaan, en die nog was opengesteld, te sluiten. Nu de Maatschappij op financieel zuivere en solide grondslagen gevestigd was, werd het *gevaar* te grooter, dat het bedrag, waarvoor deelgenomen was, toen omstreeks *f* 48.000, weldra tot *f* 80.000 zou worden aangevuld. Dit wenschte men liever te voorkomen; vandaar de sluiting. Bij de sluiting dier leening was echter nog een bedrag aanwezig van circa *f* 13.000, over

hetwelk grootendeels beschikt kon worden voor het bouwen. Van dat bedrag, dat successievelijk bij elkander was gekomen met 95 ten honderd, moest 5 pCt. rente betaald worden, terwijl het op prolongatie bij de firma Van der Weijden en Zn. belegd, maar een paar pCt. opbracht. Daarmede te bouwen was, vooral onder de nieuwe orde van zaken, veel voordeliger.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de perceelen door de Maatschappij gebouwd, overeenkomstig de bepalingen van het vorig Reglement, maar één bovenwoning hadden. Daar is vrij wat voor te zeggen; het verdient verre de voorkeur boven *twee* of *meer* bovenwoningen. Géén bovenwoning, het oorspronkelijk denkbeeld der oprichters, was echter nòg beter. Maar dat *betere* moet men vooral in Amsterdam buiten beschouwing laten, voor het *mogelijke*, dat is in dit geval het uit een financieel oogpunt bereikbare. Het bleek n.l., dat zelfs huizen met één bovenwoning zeer onvoordeelig zijn voor de huurders, omdat een tweede bovenwoning, op denzelfden grond en fundeering, een belangrijk verschil in huurprijs voor *alle* woningen geeft. Zóó belangrijk bleek dit verschil, dat het zelfs de kosten waardig werd geacht, reeds afgewerkte en bewoonde perceelen met één verdieping te verhoogen. Het reglement liet dit nu ook toe en er werd besloten dit te doen voor de laatste acht perceelen; voorts zouden nog vier nieuwe huizen worden gebouwd, eveneens met twee bovenwoningen. De teekeningen hiervoor werden gereed en de begrooting er van opgemaakt. Maar de goedkeuring tot den opbouw werd door het Gemeentebestuur geweigerd, omdat de huizen hooger zouden worden dan de straat breed was, hetgeen strijdig was met de toen geldende verordening op den aanbouw van huizen.

De aanvraag tot bouwen had echter de aandacht van het Gemeentebestuur doen vestigen op het gedeelte van het der Maatschappij toekomstende terrein, dat nog onbebouwd was. Dit lag *binnen* de geprojecteerde lijnen voor het uitbouwen der stad aan deze zijde en dit scheen het Gemeentebestuur

vrijheid te geven onderhandelingen aan te knooien met de Maatschappij over den aankoop er van.

Het Bestuur en de Vertegenwoordiging zagen met veel genoegen die onderhandelingen aankomen. Zij wapenden zich er op, van zulk een gelegenheid voor de Maatschappij het meest mogelijke nut te trekken. Het terrein zelf was wel goedkoop aangekocht, maar om andere redenen nooit voordeelig geweest, vooral niet door de *eigen* straat. En nu er bovendien belemmering kwam en de Maatschappij belet werd daarop te bouwen, zooals zij dat in haar belang wenschelijk achtte, nu te eerder was er aanleiding om te trachten een voordeeligen koop of ruiling te sluiten.

Maar voorop stond de vraag: waar nieuw terrein te vinden? Het antwoord op die vraag zou moeilijk zijn geweest, indien het Bestuur en de Vertegenwoordiging waren blijven hechten aan een terrein met *eigen* straat; een terrein, niet aan den openbaren weg gelegen. Nu dat niet het geval was, en veeleer de *voorkeur* werd gegeven aan het bouwen aan den openbaren weg, nu was de oplossing gemakkelijk genoeg. Het Gemeentebestuur was toen juist doende met het aanleggen van straten *op* en het inrichten tot bouwterrein van het voormalig Funen, gelegen aan de oostzijde en evenzoo van terreinen aan de westzijde der stad. Het denkbeeld kwam dus op, het terrein van de Maatschappij te ruilen met een gedeelte gemeentegrond aan beide zijden. Hierover werd onderhandeld, met het eindresultaat, dat de Maatschappij het gedeelte van haar terrein, dat nog *niet* bebouwd was, zou ruilen tegen een gelijke hoeveelheid grond, gelegen aan den openbaren weg en op het voorste gedeelte van het Funen. Het Gemeentebestuur toonde zich echter genegen een grooter terrein ten behoeve van de Maatschappij af te bakenen en daarbij, vooral wat de diepte aanbetreft, te letten op hetgeen zij behoefde en haar vervolgens het recht te geven, den meerderen grond, welken dit terrein bevatte, aan te koopen tegen den gemiddelden prijs, welken de overige

grond aan de straten op het voormalig Funen aangelegd, in een openbare veiling, eerlang te houden, gemiddeld zou opbrengen.

Die veiling kwam, maar de Wethouder van Openbare Werken bracht al de perceelen op f 20 den M^2 , en nam geen enkel bod in overweging dat daar onder bleef. Dit was een groote streep door de rekening van het Bestuur der Maatschappij, dat op een prijs van f 8, hoogstens f 10 per M^2 gerekend had.

Op deze voorwaarden konden de onderhandelingen niet worden voortgezet. Maar gelukkig was er een onderhandsche schikking te treffen. Onder goedkeuring van B. en W. wendde het bestuur der Maatschappij zich tot den Gemeenteraad en deze vond vrijheid, omdat de handeling ten deele een ruil gold van grond waaraan de gemeente behoefte had, alsmede omdat onze Maatschappij den *bowlust* op het Funen beloofde te openen, den niet te ruilen grond van het reeds afgebakende blok voor f 10 per M^2 aan de Maatschappij af te staan. De Maatschappij ruilde nu 776 M^2 en kocht bovendien 2.536 aan; te zamen 3.312 M^2 .

Een poging, om niet alleen het ongebouwde maar ook het bebouwde gedeelte grond van het terrein aan den Buitensingel, met de huizen tegen taxatie, aan de gemeente over te doen, mocht niet gelukken, wegens de aanzienlijke kosten en omdat de gemeente aan dit gedeelte geen dadelijke behoefte had.

De Maatschappij had nu een terrein in koop, en de bedoeling was daarop 60 huizen te bouwen ieder met twee bovenwoningen, dus ingericht voor 180 gezinnen. Voor een en ander was een aanzienlijke som benodigd, die in het saldo der leening bij den heer van der Weijden nog aanwezig, op verre na niet was te vinden.

De Commissie van Toezicht, die reeds in belangrijke mate had bijgedragen om het vertrouwen der leden te herwinnen en wier advies zoozeer van dienst was geweest bij de onderhandelingen met het Gemeentebestuur gevoerd, was thans in

de gelegenheid meer *algemeen* waarneembare blijken te geven van haar bestaan en invloed.

Behalve het aanzienlijk kapitaal benodigd voor het betalen van den grond en het doen bouwen der huizen, werd er aan gedacht, bij het aangaan eener nieuwe geldleening, de oude, bij de firma v. d. Weijden en Zn. geplaatst, af te lossen. Een en ander vereischte een som van *drie en een halve ton*. En die kwam er.

Door de goede zorg der Commissie werd een leening tot dat bedrag bij de heeren Langerhuizen en Co., geplaatst en door de bijzondere bemoeiingen harer leden werd zij dadelijk bijna volteekend. Alzoo werd aan een Maatschappij, die een paar jaar geleden nog zoo wankel stond, wier voortbestaan zoo twijfelachtig was en die toen bijna geen crediet meer waard was, f 350,000 toevertrouwd tegen een rente van 5%. De mogelijkheid werd wel overwogen, tegen één of een *half* percent minder te leenen, maar het geld was in die jaren nog duur, daarbij was het bedrag der leening te groot, zoodat zij z. g. aan de markt moest worden gebracht en niet onder enkele meer welwillend gezinde burgers kon worden geplaatst.

Den 18en October 1878 werden de 60 huizen voor 180 woningen op het voormalig Funen, waarvoor de uitvoerige teekeningen en bestekken inmiddels waren gereed gemaakt, aanbesteed voor de som van f 240.000, buiten de *privaat-inrichting*, over welke door het Gemeentebestuur nog moest worden beslist.

Wij hebben den draad, beginnende bij de mislukte poging, om op het eerste terrein aan de Mauritskade met bouwen voort te gaan tot het tijdstip waarop de huizen op het voormalig Funen gelegen, aan de later zoo gedoopte Czaar-Peter-, Cruquius-, Coehoorn- en Blankenstraten, werden aanbesteed, vastgehouden, omdat afbreken zoo moeilijk was. Toch is er in dat tweejarig tijdvak belangrijk veel meer gebeurd. Op huishoudelijk en administratief gebied moest verbazend veel ge-

regeld en geëffend worden in overeenstemming met het nieuwe Reglement, en dit vorderde talrijke uren nacht- en zondagsrust van verschillende leden van het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging. Zij werden echter met liefde gebracht die offers, bij de overtuiging, dat zij nu werden gevorderd voor een alleszins *goede* zaak. Men kreeg er plezier in. Traag was niemand, veeleer was er een edele wedijver om het *meeste* te doen. Denken we, behalve aan de kansen dat de Maatschappij weldra een ongekende vlucht zou nemen, aan het genot dat bestuurders en vertegenwoordigers smaakten, toen in 't boekjaar 1876/77 voor 't eerst de ongelukkige weduwen voor hen verschenen, met 't gewone: „Mijnheeren, me man is dood en . . .” haar dadelijk kon geantwoord worden: „en nu wou je de aandeelen uitbetaald hebben! Goed moedertje, dat kan gebeuren, dan moet je de andere week maar komen en een bewijs van 't overlijden van je man mede brengen en dan is 't in orde hoor!” Hoe geheel anders toch dan vroeger, toen men moest zeggen: „Ja moeder, daar kunnen we niets aan doen, je aandeelen zijn zoo goed als niets waard!” Zoo konden over 1876/77 reeds *f*172.90 worden uitbetaald aan vijf weduwen, waarvan het hoogste bedrag was *f*47.50 en het minste *f*2, en in 1877/78 *f*354.38 aan acht weduwen, waaronder bedragen van *f*96 en *f*88. Van die vroeger bijna waardelooze aandeelen, groot *f*5, waarvoor speculanten ternauwernood *f*1 gaven, werd nu jaarlijks rente uitgekeerd. Over het boekjaar 1876/77 was aan rente *f*486.50 en over 1877/78 *f*625 uitbetaald.

De 60 huizen, die den 18^{en} October 1878 waren aanbesteed, kwamen den 30^{sten} Maart 1880 gereed; voor het zoover was had er heel wat moeten gebeuren en toen zij gereed waren waren de buitengewone bemoeiingen van het Bestuur en de Vertegenwoordiging nog niet ten einde. In de eerste plaats moesten de huizen worden verloot, d.w.z. door het lot moest worden uitgemaakt, welke leden het recht zouden erlangen

ieder een huis hun toekomstig eigendom te zien worden. Deze verloting werd gehouden in een feestelijke bijeenkomst in het Paleis voor Volksvlucht, op den 30^{sten} Maart 1880. Aan de loting namen 610 leden deel, die te zamen 4778 aandeelen hadden. Hiervan beschikten 317 leden ieder over elf aandeelen, dus over elf kansen. Hieruit bleek tevens, dat nog minstens 317 leden van af het jaar der oprichting lid gebleven waren. Voorts hadden 81 één jaar lidmaatschap, dus één kans en 36 twee jaar lidmaatschap. De aanbouw van woningen had in de laatste twee jaar dus 117 leden gelokt.

Thans restte nog de 180 woningen te verhuren, voor zoover de winners van hun voorrecht, om één der woningen in het hun toegewezen perceel te betrekken, geen gebruik wilden maken. Maar ook dit had niet veel bezwaar. Er waren liefhebbers in overvloed tegen een huurprijs van f3.05 en f2.80, voor de winkelhuizen en f2.45 voor de gewone huizen, en van f2.05 en f1.95 per week voor de bovenhuizen, verhoogd met 15 ct. voor de waterleiding.

Het jaar 1880 was een voor de Maatschappij belangrijk, en voor het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging buitengewoon werkzaam jaar geweest, tengevolge van het maken van bepalingen en het treffen van maatregelen voor goede administratie en controle der woningen.

Ternauwernood was die drukte een weinig achter den rug of er werd weder ernstig gedacht aan *bouwen*. Deze eerste *grootte* aanbouw was zóó goed bevallen, de woningen vielen zóó algemeen in den smaak en werden, behoudens uitzonderingen, zóó goed bewoond, dat de lust, om maar geregeld zoo voort te gaan, bijna onweerstaanbaar bleek. Daarbij kwam nog, dat ten eerste in geen anderen kring *beter* kon worden beseft hoe algemeen groot de behoefte nog was aan goede woningen voor den werkman, zoo goed ten minste als de Maatschappij getoond had ze te kunnen bouwen, en ten tweede, dat de leden in het noordwestelijk deel der stad, de bewoners der jordaanstreek, wel een

beetje jaloersch begonnen te worden op hun medeleden in 't oostelijk deel, en heel gewoon beweerden, dat men in hun „polder” nu ook moest gaan bouwen. Niets liever, antwoordde het Bestuur; maar waar vinden we een terrein? Er werd na veel zoeken eindelijk een gevonden in de gemeente Nieuwer-Amstel, aan de van Speijkstraat. Dit terrein, groot 2190 M², werd aangekocht voor f 10 de M². De Bouw-Commissie toog aan 't werk, ijverig als wij altijd van haar gewoon zijn geweest; zij paste, meette, teekende, berekende, en adviseerde dat op dit terrein 28 perceelen zouden kunnen worden gebouwd met 112 woningen. Toen het zoover echter gekomen was, bleek uit de ervaringen, verkregen door particuliere ondernemers, die in deze wijk bereids hadden gebouwd, dat de lust, om in die buurt te wonen, niet zoo groot was als aanvankelijk werd verwacht; de reeds gebouwde woningen konden voor den minst redelijken prijs niet worden verhuurd, en tengevolge van het heel laag stellen van den huurprijs, vestigde zich daar een bevolking, in wier omgeving de leden der Maatschappij zeker niet bij voorkeur een woning zouden willen zoeken.

Deze waarnemingen deden het Bestuur en de Vertegenwoordiging voorloopig afzien van het voornemen om aan de van Speijkstraat te bouwen. Gehoopt werd, dat de toenmalige plannen tot verbinding van Nieuwer-Amstel met Amsterdam spoedig zouden worden verwezenlijkt en dientengevolge betere toegangswegen naar de stad zouden worden verkregen, maar die hoop is tot heden niet vervuld.

De Maatschappij bleef intusschen bloeiende. Op het einde van het boekjaar 1880/81 telde zij weer ruim 850 leden. Er waren in dat jaar 73 leden ingeschreven; aan zeven weduwen en erven van leden kon een bedrag van f 508.10 worden uitbetaald.

In 1882 waagde het Bestuur, na overleg met den Raad van Vertegenwoordiging, eens na te gaan, of de kapitaalrekening, zooals die op de Balans van 1881 voorkomt, overeenkwam

met het bedrag der aandeelen in de boeken der Maatschappij en met andere den leden toekomende gelden. Hieruit bleek, dat het bedrag der aandeelen, toekomende aan leden, was *f* 34,214.50, met een tegoed aan rente van *f* 225, en dat in 't bezit van vroegere leden moesten zijn 2102 aandeelen à *f* 5 is *f* 10,510, makende met eenige kleine bedragen, vroeger door leden voor vrijwillige aandeelen gestort, een bedrag van *f* 45,474,70; de kapitaalrekening op de balans bedroeg *f* 44.117.20, zoodat er een tekort bleek te zijn van *f* 1357.50. Deze uitkomst viel vrij wat mede, want dat er een tekort moest zijn, was vrij zeker. Immers circa 8 jaar lang (van 1869 tot 1877) had de Maatschappij, voor 52 stortingen à 10 ct. per week, aandeelen uitgereikt van *f* 5. Voor 20 ct. per jaar en per lid moesten dus stortingen aan huis worden afgehaald, alle drukwerken, kosten van oprichting, van administratie en boekhouding bestreden worden, waren de onkosten en de *f* 5 ten honderd der beneden pari gesloten geldleening gedekt, enz. De uitkomst zou dan ook veel ongunstiger zijn geweest, indien niet de bijdragen van donateurs, de inleggelden van leden en de gelden van geroieerde leden, gedurende eenige weken in het jaar gestort, der Maatschappij ten goede waren gekomen. En zonder twijfel was er in de laatste drie à vier jaren, met en na de hervorming, reeds vrij wat ingehaald. Het Bestuur en de Vertegenwoordiging meenden er dan ook zóó volkomen gerust op te kunnen zijn, dat het tekort binnen enkele jaren zou worden ingehaald, dat zij niet schroomden de leden met den waren stand van zaken in kennis te stellen.

Uit het verslag van het jaar 1881/82 bleek voorts, dat in dit jaar 126 leden waren ingeschreven, zoodat het ledental tot circa 900 steeg.

In het boekjaar 1882/83 nam de Maatschappij een aandeel over in het gebouw van den Amsterdamschen Werkmansbond, vroeger Spuistraat hoek Kattegat, thans Singel hoek Geelvincksteeg. Hiermede verkreeg zij zoowel voor de wekelijksche

zittingavonden als voor de vergaderingen van het Bestuur en de Vertegenwoordiging, benevens voor verschillende commissiën, een betere localiteit dan de vroegere herbergkamers, die in gebruik werden gegeven voor de vertering; bovendien erlangden de leden het recht om gebruik te maken van de gezelschapszaal en de bibliotheek van den Bond.

Zoo ging de Maatschappij haar gangetje. Zij voldeed aan al haar verplichtingen. De rentebetaling en aflossing der geleening vond geregeld plaats, zoo ook de *uitloting* van vóór de hervorming verworven aandeelen, de *uitreiking* der jaarlijks verworven aandeelen en de *uitbetaling* van de *rente* dier aandeelen; weduwen of erven van overleden leden werden geregeld uitbetaald enz., terwijl het ledental bleef toenemen. En voorts had in het boekjaar 1883/84 een vroeger besproken herziening plaats van het Reglement, welke den 24sten Mei 1884 de Koninklijke goedkeuring erlangde. Inmiddels werd nimmer verzuimd uit te zien naar bouwterrein, vooral in het westelijk deel der gemeente gelegen; verschillende aanbiedingen kwamen van tijd tot tijd in; maar dan eens was de afstand te groot, en dan weer de prijs te hoog of het terrein ongeschikt. Vloten wilden de telkens herhaalde pogingen om in dit gedeelte der gemeente te bouwen maar niet; eindelijk, in de maand October van 1885, gelukte het, onder goedkeuring der Commissie van Toezicht, met het Gemeentebestuur een overeenkomst te treffen tot aankoop van een terrein buiten de voormalige Raambarrière, begrensd door de Frederik Hendrik-, van Houweningen- en 2e en 3e Hugo de Grootstraten. Het terrein was 90 bij 80 Meter, daar moest echter nog een straat af van 15 Meter breedte, die door de gemeente werd aangelegd, zoodat er 5066 M² restte, waarvoor f 50,660 werd betaald of ruim f 17 den M², terwijl bovendien 84 M² in erfpacht moest worden genomen, waarvoor f 43,60 per jaar wordt betaald. Op dit terrein konden 72 huizen worden gebouwd. Om tot een billijken huurprijs te kunnen komen, werd besloten ze in richten voor vier woningen, dus

met drie bovenhuizen. Een nieuwe poging, tijdens het voeren der onderhandelingen over den aankoop van dezen grond bij het gemeentebestuur gedaan, om nog een stuk grond van de Maatschappij aan het terrein op de Mauritskade over te nemen, lukte niet. Uit dien hoofde werd besloten, op den nog beschikbaren grond twee huizen te bouwen, waarvoor de fundeeringen reeds aanwezig waren.

In Januari 1866 erlangden het Bestuur en de Vertegenwoordiging de goedkeuring der Commissie op een door haar vergadering genomen besluit, om voor het betalen van het terrein en het doen aanbouwen der woningen een geldleening te sluiten groot *f* 550,000 rentende $4\frac{1}{2}$ pCt. en wel in twee seriën, waarvan de eerste te storten in 1886, de tweede in 1887. Voor de eerste serie dezer leening werd in een paar uur tijds voor een bedrag van *f* 411,000 ingeschreven.

Een prijsvraag werd uitgeschreven voor het bekomen eener teekening, en na goedkeuring daarvan werd het bestek gemaakt, zoodat den 12en Juni 1886 de aanbesteding kon plaats vinden van het eerste der beide blokken, bestaande uit 36 huizen met 144 woningen voor de som van *f* 150.990, buiten de privaatinrichting, waarover alweder door B. en W. nog geen beslissing was genomen.

Ter herinnering aan dezen bouw en als een zichtbaar bewijs van het werken der Maatschappij, werd besloten een gedenksteen in dit blok woningen aan te brengen. Den 13^{en} October 1886 werd op verzoek der Algemeene Vergadering van het Bestuur en de Vertegenwoordiging, deze steen geplaatst door den Burgemeester van Amsterdam, den heer Mr. G. van Tienhoven, tevens lid der Commissie van Toezicht. Deze plechtigheid, waarbij menig goed woord in het belang der Maatschappij en haar toekomst werd gesproken, werd bijgewoond door de Commissie van Toezicht, leden van den Gemeenteraad, donateurs en bestuurders en vertegenwoordigers.

In de maand Februari van dit jaar waren ook de beide per-

ceelen aanbesteed op het terrein aan de Mauritskade. Tegelijk hiermede werd aanbesteed het in- en uitwendig verven der vroeger gebouwde woningen en het wederophoogen en bestraten der straat; voorts werd gasleiding op het terrein aangebracht, ter betere verlichting der straat en in het schoonhouden der putten afdoende voorzien. Deze en vroegere noodzakelijke verbeteringen en herstellingen aan de woningen en de straat aangebracht, hadden den kostenden prijs der huizen zóó hoog doen opvoeren, dat besloten moest worden den huurprijs der woningen, zoowel van de vroegere als de nieuw gebouwde, nogmaals niet onbelangrijk te verhoogen. Zoowel over het aanbrengen van de noodige reparaties en verbeteringen, verlichting enz., als over het verhoogen van den huurprijs, werd met de bewoners in overleg getreden. Volgens een zeer nauwkeurige berekening bleek de huurprijs te moeten bedragen *f* 2 per week, met inbegrip van de waterleiding, een verhooging derhalve met 25 ct. per woning. Met het boekjaar 1886/87 is die verhooging ingegaan. Dit zijn dezelfde woningen voor welke men circa 8 jaar geleden ook voor de toekomst geen hooger huurprijs wilde vorderen dan *f* 1 à *f* 0.90 per week.

Den 27^{sten} April, in de dagen waarop de Koninklijke familie gewoon is in de Hoofdstad te vertoeven, kregen president en Secretaris onverwacht bericht, dat H. M. de Koningin den wensch had te kennen gegeven, reeds den volgenden dag de woningen der Maatschappij met een bezoek te vereeren. Er werden in der haast toebereidselen gemaakt om H. M. op een harer waardige wijze te ontvangen. Die toebereidselen bepaalden zich echter tot het bijeenbrengen van een commissie van ontvangst uit het Bestuur en de Vertegenwoordiging, bij welke zich de heer Mr. W. van der Vliet, president der Commissie van Toezicht, voegde en in de zorg voor een paar bouquetten, die door kinderen werden overgereikt. Aan de woningen werd niets versierd; de huismoeders der beide woningen, die door H. M. werden bezichtigd, hadden er

alleen, misschien met wat meer zorg dan gebruikelijk, de gewone ochtendopknapping aan gegeven. H. M. toonde veel belang te stellen in het doel der Maatschappij, dat Haar werd toegelicht, alsmede in de woningen zelf en die welke nog in aanbouw waren en waarvan zij zich de teekeningen liet verklaren.

De Maatschappij moest dit jaar ook een treurig verlies lijden. In het begin van April ontving zij het bericht van het overlijden des heeren Mr. Jac. Wertheim, lid en secretaris der Commissie van Toezicht. Dat verlies was gevoelig voor de Maatschappij en voor verschillende bestuurders en vertegenwoordigers, die den Heer Wertheim als een human mensch en als een vriend en raadsman hadden leeren waardeeren. De heer Wertheim was de eerste der heeren met wie door den ontwerper van het nieuwe Reglement over de Maatschappij en haar toekomst benevens over het voornemen om een Commissie van Toezicht in te stellen, van gedachte was gewisseld. Hij had dit voornemen warm gesteund en met den heer Gerard A. Heineken de zorg voor het bijeenbrengen van een vijftal heeren als leden dezer Commissie gedeeld. Als secretaris der Commissie belastte hij zich tevens met het zonnoodig verstrekken van rechtskundige adviezen en was hij een der commissieleden, met wie verschillende bestuurders en vertegenwoordigers het meeste in aanraking kwamen, en men wist het, huis en kantoor stonden voor de onzen altijd open; voor de belangen van de Maatschappij was de heer Wertheim altijd te spreken.

Het was een treurig verlies, dat de Maatschappij met het overlijden van den heer Wertheim trof. In de vacature, daarmede in de Commissie van Toezicht ontstaan, werd volgens reglementaire bepalingen voorzien. De keuze viel op Mr. W. F. van Leeuwen, die vervolgens ook het secretariaat der Commissie op zich nam en die spoedig toonde een in alle opzichten waardig opvolger van zijn voorganger te zijn.

Dit boekjaar begon met 814 en eindigde met 871 leden,

een vermeerdering alzoo met 57 leden, ongerekend 93 leden, die hun aandeel over dat jaar niet hadden aangezuiverd.

Zoo naderde het boekjaar 1886/87. Het bouwen van het eerste blok woningen werd geregeld voortgezet. Vervolgens werd de tweede helft der geldleening geplaatst, doch tot geen hooger bedrag dan *f* 225.000 en het bouwen van het tweede blok (34 huizen met 136 woningen) aanbesteed voor de som van *f* 162.400. Inmiddels naderde het eerste blok zijn voltooiing. De huizen moesten verloot en de woningen verhuurd worden. Maar welke huurprijs zou worden vastgesteld? Hierbij deden zich twee bezwaren op: ten eerste waren de administratiekosten, welke aan de toekomstige eigenaars in rekening werden gebracht, gebleken te laag te zijn en ten tweede ging het *niet* aan, de toekomstige eigenaars 5 pCt. rente in rekening te brengen, zooals het Reglement nog voorschreef, en dienovereenkomstig ook de huurprijzen te bepalen, nu de Maatschappij tegen $4\frac{1}{2}$ pCt. had geleend. Daarbij kwam nog, dat betere bepalingen in het Reglement noodig bleken voor het uitkeeren aan de erfgenamen van overleden winners. Om in een en ander te kunnen voorzien, werden verschillende wijzigingen in het Reglement aangebracht, en daarop, nadat zij door de Commissie van Toezicht waren goedgekeurd, de Koninklijke goedkeuring aangevraagd. Er was geen reden voor twijfel, dat die goedkeuring zou worden geweigerd, waarom besloten werd de verloting der huizen — en voor dat deze had plaats gehad konden de woningen niet worden verhuurd — niet te doen vertragen. De huurprijzen, bij wier berekening weder een termijn van omstreeks 40 jaar voor eigendomsverkrijging tot grondslag werd genomen, bleken te kunnen worden bepaald als volgt:

Winkelhuizen *f* 3.10, woonhuizen *f* 2.60, bovenhuizen 1e *f* 2.—
2e *f* 1,80 en 3e *f* 1.70 per week. Uitgezonderd hiervan zijn, één winkelhuis, dat met de woningen daarboven 10 ct. méér, en één woonhuis dat met de woningen daarboven 10 Ct. *minder* doet;

voorts wordt het bedrag voor alle woningen verhoogd met 15 ct. voor de waterleiding. De huurprijzen bleven dus eenigszins lager dan van de woningen op het voormalig Funen, en dit was het geval, niettegenstaande de grond omstreeks $f 7$ per M^2 méér kostte en de woningen belangrijk waren verbeterd door het aanbrengen van uitbouwen ook aan de bovenwoningen, waarin de gootsteen en het privaat werden geplaatst, zoodat deze hier van de woonvertrekken zijn afgezonderd.

Dit was een belangrijke verbetering, die zeer wordt gewaardeerd. Dat ondanks deze verbetering en de algemeen *hoogere* bouwkosten, dan 8 jaar vroeger, de huurprijs iets lager kon blijven, is te danken aan het halve procent minder rente en aan het aanbrengen van een bovenwoning méér.

Den 30^{sten} Sept. 1887 had de verloting plaats in een feestelijke bijeenkomst in het Paleis voor Volksvlucht, die werd opgeluisterd door de Zangvereniging „Kunst na Arbeid”, onderafdeeling van den Amsterdamschen Werkmansbond, directeur de heer W. F. Eggelte. Aan de verloting namen 789 leden deel met 7258 aandeelen of kansen. Hiervan hadden 118 leden 18 aandeelen en 111 leden (van het vorig jaar) slechts 1 aandeel, de overige varieerden tusschen deze cijfers.

Hierna volgde de verhuring. Het waren 144 woningen die tegelijk moesten worden verhuurd op een terrein waartoe de toegangsweg alles behalve mooi was en vooral niet des avonds, en in welks omtrek overal nog werd gebouwd. Maar dat beteekende niets. Er waren véél meer liefhebbers dan woningen, zoodat talrijk velen moesten worden teleurgesteld, die nu reikhalzend gingen uitzien naar de voltooiing van het tweede blok. Wel een bewijs dat de behoefte aan goede woningen in dit gedeelte der gemeente groot was, maar zeer stellig ook, dat de woningen, door de Maatschappij gebouwd, gewild waren.

Dit laatste bleek vooral ook uit de ontboezemingen van verschillende bewoners en vooral bewoonsters. Velen hunner

konden hun blijdschap niet bemantelen, dat zij nu het genot van twee nette vertrekken hadden met een waschklok, en voor en achter goed licht en ruim uitzicht, in plaats van een veeltijds sombere achterkamer, die wegens de verveloosheid niet schoon was te houden, voor een meestal *hoogeren* huurprijs; bij dat alles kwam nog een „doorlopend” en van het vertrek *afgezonderd* privaat, de *gesloten* trap en de *schel*, — een weelde die de meesten nooit hadden gekend.

Het boekjaar dat aanving met 871 leden, eindigde met 1108 leden; bovendien hadden nog 169 hun aandeel niet ten volle betaald.

Het volgende boekjaar 1887/88 zette zich weder goed in. In April werd de Koninklijke goedkeuring op de statuten verkregen en in Mei waren de huizen van het 2e blok zoover gereed dat zij konden worden verloot en verhuurd. Den 22sten Mei had de verloting der 34 huizen in het Paleis voor Volkswijf plaats. Thans namen aan de verloting deel 981 leden met 7420 aandeelen. Hiervan hadden 174 leden 19 aandeelen en 285 één aandeel. Vervolgens werden de woningen op de gewone wijze verhuurd, tegen dezelfde prijzen als die voor het eerste blok waren bepaald en den 18en Juni betrokken.

Opnieuw moesten talrijk velen, die in dit gedeelte der gemeente gaarne een woning van de Maatschappij wilden hebben, worden teleurgesteld; bij die teleurgestelden voegden zich anderen, en zoo werd de drang, dat de Maatschappij maar weer zou gaan bouwen, spoedig algemeen. Toch kon aan dien overigens gewaardeerden drang niet zoo spoedig worden voldaan. Hoe gaarne het Bestuur en de Vertegenwoordiging ook wilden en hoeveel pogingen ook werden gedaan, door het in overweging nemen van aanbiedingen of het voeren van onderhandelingen, de grond was niet te vinden waar de leden het liefst wilden zien gebouwd. Het verslag over dat jaar eindigt dan ook met den wensch: „dat het volgend jaar ons weder aan 't bouwen vindt.”

Op het einde van dit boekjaar hadden 1405 leden hun aandeel

afbetaald, zoodat het ledental met 345 bleek te zijn toegenomen.

Het was den 2en November 1888 twintig jaar geleden dat de Maatschappij werd opgericht; zij had in dien tijd, maar voornamelijk sedert 1876, vier blokken huizen gebouwd, „waarin, zoo lezen wij in het verslag, ruim 500 werkmansgezinnen een ruime nette woning hebben voor een huurprijs, waarvoor zij bij geen ander terecht kunnen; honderden guldens keert zij jaarlijks aan weduwen en weezen van gestorven leden uit, waarvan voor velen het een uitkomst was, dat hun erfplater lid onzer Maatschappij was. Dat zijn de vruchten van onzen arbeid.”

Het stichtingsjaar der Maatschappij werd in een gewone bijeenkomst van bestuurders en vertegenwoordigers en van de leden der Commissie van Toezicht herdacht.

Het verslag over 't jaar 1888/89 begint met een ernstige betuiging van leedwezen, van de zijde van het Bestuur en de Vertegenwoordiging, dat er maar geen voor de Maatschappij geschikt bouwterrein te verkrijgen is, voor een eenigszins schappelijken prijs, benevens een beklag: dat daaraan zooveel tijd en moeite te vergeefs is geofferd en dat aan de talrijke aanvragen om woningen, waarmede de leden het hun lastig maken, maar niet kan worden voldaan. Praat maar over *goede* woningen voor den werkmán, — zoo ongeveer wordt in dat verslag geredeneerd — dat is heel mooi, maar het is toch eigenlijk de kardinale quastie niet; geef liever een antwoord op de vraag: „hoe komt men aan *grond* voor werkmanswoningen, tegen een prijs die hun krachten niet te boven gaan? Wat de *geschikste* woningen voor hen zijn, zullen zij zelf wel uitmaken.” De heeren waren hier zeer bescheiden, zij hadden met veel recht kunnen zeggen: „wat geschikte woningen zijn hebben wij al uitgemaakt,” want zij hebben *alle* bewijzen geleverd het te kunnen; trouwens zij waren ook maar werklieden.

Intusschen, dit moet dadelijk worden gezegd, werd er aller-

minst aan gedacht te wachten tot het gevraagde antwoord zou komen en integendeel verzekerd, dat de pogingen, om grond te krijgen, ijverig zouden worden voortgezet. Spoedig zou dit blijken. Er kon dit jaar echter nog niet worden gebouwd en daar ook het vorig jaar niet gebouwd was ging bij de werklieden de lust om lid te worden er weer wat af. Van de 1405 leden, waarmede het jaar begon en de 189 die werden ingeschreven, bleken slechts 1363 hun aandeel te hebben volgestort, voorts waren 12 leden afgevoerd wegens overlijden en 50 wegens huurschuld.

Het verslag over 1889/90 begint met het verblijvend bericht, dat, na het afspringen van verschillende onderhandelingen, het eindelijk gelukt is een terrein te bemachtigen, gelegen aan de 1^e en 2^e van Swindenstraten en de Pontanusstraat, (*) groot 500 M², voor f 18 den M². Het voornemen was daarop 60 huizen te bouwen met 240 woningen, ingericht zooals de woningen der Maatschappij buiten de voormalige Raambarrière. Dat was weder een stap vooruit, al ging zij niet in de richting welke het meest gewenscht werd, want nog altijd was de vraag naar en de behoefte aan woningen in de environs buiten de voormalige Zaag- en Raambarrières het grootst; waar echter nog niet het *beste* kon worden bereikt, stelde men zich gaarne tevreden met het *goede*. De Commissie van Toezicht had het aankopen van dit terrein goedgekeurd en nu sprak het als van zelf, dat men bij haar weder aanklopte om de dubbeltjes, noodig voor het betalen van den grond en het bouwen der huizen. De Commissie maakte wederkeerig een goed praatje met de heeren Langerhuyzen & Co. en zoo werd besloten een

(*) Hier mag wel eens even aangestipt worden, hoezeer de toestanden in Amsterdam veranderd waren bij een twaalfstal jaren geleden. In 1877 toch riepen de werklieden wee en ach! toen de Maatschappij dorst te gaan bouwen op het Funen, dat onmiddellijk aan het bebouwde deel grensde en men vreesde dat daar geen leden zouden willen wonen; in 1889 aarzelde het Bestuur en de Vertegenwoordiging niet, nog een klein half uurtje verder te gaan bouwen.

geldleening aan te gaan, groot *f* 450.000, ditmaal tegen een rente van 4 pCt.

Dit boekjaar sloot met 1351 leden, die hun aandeel hadden volbetaald.

Als een bewijs, welken omvang de uitbetaling aan erfgenamen van overledenen reeds had genomen, moge dienen, dat over het boekjaar 1889/90 aan 32 weduwen of erven van leden werd uitbetaald *f* 2577.28½, verdeeld als volgt: aandeelen *f* 1710, contributie *f* 39.50, onafgehaalde rente *f* 5.10, renteloos voorschot *f* 2, en als winner op het huis te goed *f* 820.68½. De grootste post die werd uitbetaald bedroeg *f* 496.37½; voorts waren er van ruim *f* 300, *f* 200, en *f* 100; de minste, van leden die slechts ruim een jaar hadden gecontribueerd, bedroegen ruim *f* 5. Wegens uitkeering aan erven van leden, die reeds hadden bedankt of waren gerioerd vermeldt de staat 8 posten, respectievelijk van *f* 20, *f* 15, *f* 105, *f* 85, *f* 20, *f* 55 en *f* 70.

Het volgend boekjaar (1890/91) vinden wij de Maatschappij weder aan het bouwen. In Januari 1891 werd het ophoogen van het terrein aanbesteed voor *f* 14.646. Maar dat werk schoot niet op, omdat wegens den strengen en langdurigen winter van dat jaar geen zand kon worden aangevoerd. Het werd zodoende 25 Juni eer het bouwen der huizen kon worden aanbesteed. De minste inschrijving bedroeg *f* 285.700; den 3^{en} Augustus werd met het bouwen een aanvang gemaakt en den 16 September d. a. v., door het jongste dochtertje van den heer Mr. G. van Tienhoven, lid der Commissie van Toezicht, de eerste steen gelegd. Bij dezen aanbouw werd voor het eerst den aannemer de verplichting opgelegd om 1^o de werklieden tegen ongelukken te verzekeren en 2^o al het werk op het terrein te doen vervaardigen; berekend werd, dat ingevolge laatstgenoemde bepaling, ruim 100 werklieden — waarvan vele leden — méér werk vonden bij dezen bouw, dan anders het geval zou zijn geweest. Het bouwen ging

geregeld voort, doch eerst in het volgend jaar konden de huizen gereed komen.

Dit boekjaar eindigde met een getal van 1541 leden, die hun aandeel hadden volgestort.

Van dit boekjaar verdient nog vermeld te worden, dat de Maatschappij een werkzaam aandeel nam aan twee gebeurtenissen. De eerste was, dat zij deel uitmaakte van het doen vertegenwoordigen van den werkenden stand, bij de eerste steenlegging door H. M. de Koningin, voor het nieuw te bouwen Buiten-Gasthuis, en de tweede was, dat zij, met andere werklievenverenigingen, den heer Mr. G. van Tienhoven, bij diens aftreden als Burgemeester van Amsterdam — hetgeen ongeveer samenviel met zijn zilveren huwelijksfeest — twee fauteuils aanbood, benevens een album, bevattende de namen van bestuurders en vertegenwoordigers en een afbeelding van de banieren en attributen der deelnemende verenigingen.

De eerste gebeurtenis stelde de Maatschappij in het bezit van een Banier; zij werd zonder bezwaar voor de kas verkregen en prijkt in het conversatie-lokaal van den Amsterdamschen Werkmansbond.

Zoo naderde het boekjaar 1892/93, het 25^{ste} jaar. De Maatschappij leed dit jaar een treurig verlies door het overlijden van den heer Gerard A. Heineken, lid der Commissie van Toezicht. Wij hebben reeds vroeger gelegenheid gehad om te doen uitkomen, welke groote verdienste de heer Heineken tegenover de Maatschappij had en hoe welwillend hij de gelegenheid had aangegrepen, als lid eener Commissie, in 't belang der Maatschappij en voor den bouw van goede woningen voor den werkmán werkzaam te kunnen zijn; in zijn plaats werd, uit een voordracht door de Commissie van Toezicht, gekozen: de heer J. H. van Eeghen, zoodat de Commissie thans bestaat uit de heeren: Mr. W. van der Vliet, Mr. H. S. van Lennep, Mr. G. van Tienhoven, Mr. W. F. van Leeuwen en den heer J. H. van Eeghen.

Einde 1892 waren de aan de van Swinden- en Pontanusstraten gebouwd wordende woningen gaandeweg gereed gekomen en den 11^{en} Januari 1893 werden zij in een feestelijke vergadering in het Paleis voor Volksvlijt verloot. Aan de loting werd deelgenomen door 1424 leden met 10.906 aandeelen à f 5; van deze leden hadden 120 ieder 24 aandeelen of 24 jaren lidmaatschap, dus 24 lotingskansen; voorts hadden drie 23, drie 22, dertien 21, negen en twintig 20, zeventien 19, één 18, vier 17, vijf 16, tien 15, drie en dertig 14, een en zeventig 13, zeven en dertig 12, negen en twintig 11, twintig 10, twintig 9, een en twintig 8, vijf en zestig 7, honderd drie en zestig 6, tweehonderd dertig 5, zes en tachtig 4, zes en tachtig 3, honderd vier en vijftig 2 en tweehonderd vijf leden 1 aandeel of lotingskans.

Zooals wij mededeelden namen 1424 leden aan de loting deel. Het ledental was echter grooter. Ten eerste toch kunnen alleen deelnemen aan de verloting, zij, die over het vorig boekjaar hun aandeel hebben aangezuiverd en ten tweede zijn van deelneming aan de loting uitgesloten alle leden, wien vroeger reeds een huis in eigendomsverkrijging is toegewezen; het getal dezer laatsten was 77.

Na de verloting volgde de verhuring, voor zoover de toekomstige eigenaars, wien daartoe de keuze wordt gelaten, zelf niet in het hun toegekende perceel willen wonen. Aan huurders ontbrak het weder niet; er waren weder veel meer liefhebbers dan woningen. Dat kon trouwens worden verwacht, omdat de woningen, wat bouw, huurprijs en inrichting aangaat, overeenkomen met die buiten de Raambarrière.

Het aantal liefhebbers, dat onbevredigd moest blijven, zou stellig véél grooter zijn geweest, indien de woningen in de environs buiten de voormalige Zaag- en Raambarrière waren gebouwd, omdat daar aan woningen, zooals de Maatschappij die bouwt, nog altijd de meeste behoefte blijkt te bestaan. Voor een klein deel kan die behoefte echter weder bevredigd worden. De gemeente werd door aankoop eigenares van grond,

gelegen aan de Hugo de Groot- en van Houweningenstraten en hiervan nam de Maatschappij een paar stukken, grenzende aan de vroeger daar door haar gebouwde perceelen, over. Hierop worden 7 huizen gebouwd, met 28 woningen; ze zijn in Mei 11. aanbesteed voor *f* 37.486, doch zij zullen binnen dit 25-jarig tijdvak niet kunnen worden verloot en verhuurd, wel kort daarna. Dat het geld voor den aankoop van dezen grond en den bouw der huizen weder bij de firma Langerhuizen en Co. werd gevonden, zal wel overbodig zijn te vertellen.

Bouwende, haar eerste en voornaamste taak, zal de Maatschappij haar 25^{ste} levensjaar eindigen. En daarmede nadert ook onze taak haar einde, want van den algemeenen gang der Maatschappij kunnen wij weinig meer vertellen. Wij besluiten daarom dit deel onzer taak met het geven van een zoo juist mogelijk beeld der Maatschappij in cijfers; wij bezigen daarvoor o.a. de Rekening en Verantwoording van 1891/92, omdat die van 1892/93, het laatste der vijf-en-twintig jaren, uitteraard nog niet kon worden opgemaakt.

Volgens de R. en V. van 1891/92 werd over dat jaar ontvangen aan contributiën (storting op aandeelen) *f* 8952.79; thans wordt door omstreeks 2000 leden gecontribueerd, indien deze allen geregeld betalen en op het einde van het boekjaar de gevorderde *f* 5.50 hebben gestort, zou de contributie-ontvangst over dit boekjaar omstreeks *f* 11.000 bedragen.

Het totaal aan ontvangsten en uitgaven bedroeg over 1891-92 *f* 75308.85; onder de uitgaven vindt men *f* 1294.36 bodenloon, en slechts *f* 1720.38 onkosten, dat is voor boekhouder, schrijf-behoefden, druk- en vergaderkosten. De kosten van beheer, boekhouding, administratie, enz. beliepen derhalve slechts ruim 2 pCt. van het geheele door den penningmeester ontvangen en uitgegeven bedrag. Gedurende 1891-92 werd aan huren ontvangen *f* 58.877, terwijl een huurschuld bleef van *f* 666.62½ zijnde ca. 1.13 pCt.; hiervan kon op aandeelen worden afgeschreven *f* 507.34½, zoodat een totaal tekort bleef van *f* 159.28, zijnde

0.33 pCt. Geringer kan het bijna niet. Toch zal het geringer worden, naarmate verschillende bewoners oudere leden der Maatschappij worden. Als dit en volgende jaren de huren van de woningen aan de Pontanusstraat en van Swindenstraten er bij komen, zal het huurbedrag ruim *f* 88000 en met de aanstonds te verhuren zeven nieuwe huizen buiten de Raambarrière, omstreeks *f* 91.000 per jaar worden. In het huurbedrag is de vergoeding voor de waterleiding begrepen.

Onder de uitgaven treft vooral de post: Uitkeeringen (aan de erfgenamen van leden of vroegere leden). Zij bedraagt over 1891/92, aan 33 weduwen of erven *f* 3353.88½. Wij vinden daaronder posten van leden die een perceel in eigendomsverkrjiging hadden verworven, van *f* 470, *f* 453, *f* 381 en *f* 373, en bedragen alleen met contributie verworven van *f* 122, *f* 120 *f* 117, *f* 115, *f* 100 en minder.

Sedert 1876 is aan de erfgenamen van leden ruim *f* 26.000 uitbetaald.

Het bedrag aan rentegevende aandeelen (van leden) was einde 1892 *f* 85.465; aan rente à 3 % van aandeelen werd over dat jaar betaald *f* 1933,43.

De Balans van 1891/92 sluit met een totaal aan Debet en Credit van *f* 863.132,42, waarin een saldo winst- en verliesrekening van *f* 3796,03.

Het geheele bedrag der door tusschenkomst van de firma Langenhuyzen & Co. gesloten geldleeningen is *f* 1.325.000 hiervan was tot op het einde van October afgelost *f* 122.000, of *f* 32.000 meer dan waartoe de Maatschappij *verplicht* was *).

Waar, evenals de feiten, de cijfers zóó spreken, zou het slechts woorden verspillen zijn, om de veelzijdig nuttige strekking der Maatschappij nader in 't licht te stellen.

*) Wij merken hier op, dat het jaarlijks af te lossen bedrag in overleg met de Commissie van Toezicht wordt geregeld.

MEDEDEELINGEN EN OPMERKINGEN VAN BIJZONDEREN AARD.

A. DE EIGENDOMSVORM.

Bij de hervorming der Maatschappij in de jaren 1875/76, werd er tusschen hen, die zich voor die taak gesteld hadden een ernstige strijd gevoerd over de vraag: welke eigendomsvorm is verkieslijker: de persoonlijke of de gemeenschappelijke? Onder die strijdvoerenden waren er, die over dit voornaam onderdeel van het zoo belangrijk woningvraagstuk voor de werkende klasse, meermalen hadden nagedacht, o. a. naar aanleiding van hetgeen te dezen opzichte door Jhr. Mr. D. O. van Engelen, destijds te Leeuwarden, in de *Economist* van 1873 was ontwikkeld. Voor wie dat niet weet, kan dienen, dat de heer Van Engelen in dat opstel niet te wederleggen gronden had aangevoerd *tegen* den persoonlijke en *voor* den gemeenschappelijke eigendomsvorm. *) Daarbij kwam nog, dat met de Bouw-Maatschappij de ervaring reeds was opgedaan, dat het denkbeeld: „voor elk gezin een huisje met tuintje” in een stad als Amsterdam een droombeeld zou blijven. Waar dus geen sprake kon zijn van elk gezin een *huisje*, omdat geen huisjes werden gebouwd met één woning, maar met *twee* en later — wat voorzien werd — met *drie* en *vier* woningen, ging het nog minder om aan elk zijn *woning* te geven. Een perceel en drie of vier eigenaars zouden een reeks moeilijkheden en verwickelingen hebben veroorzaakt, die geen Maatschappij, hoe goed ook ingericht en beheerd, zou hebben kunnen

*) Zie o. a. ook het in 1888 bij Gebr. Belinfante te 's Gravenhage verschenen geschrift: Over individueelen en gemeenschappelijke eigendom van arbeiderswoningen, door Jhr. Mr. D. O. van Engelen.

voorkomen. Uit dien hoofde moest men wel vasthouden aan het oorspronkelijk denkbeeld, dat één lid het eigendomsrecht zou kunnen erlangen van een geheel huis.

Maar één eigenaar van drie of vier woningen, was, dit werd eveneens gevoeld, toch eigenlijk weer de toestand waartegen de Bouw-Maatschappij onder meer kampte, n. l. de huisjesmelkerij in ongeveer denzelfden vorm als thans. Daarbij komt nog bij, dat, hoe algemeen nuttig de Maatschappij ook was en in de toekomst nog zou kunnen worden, hoezeer ook de belangen van zooveel mogelijk alle leden in 't oog zouden worden gehouden, niet kan worden voorkomen, dat aan betrekkelijk weinig leden *al* de winst ten goede komt. De leden, wien het voorrecht te beurt valt zich een huis in eigendomsverkrjiging te zien toegewezen, kunnen zonder *eenige* inspanning, zonder de *minste* zorg en zonder zelfs de *minste* moeite of kosten, gaandeweg in het bezit komen van een kapitaal van omstreeks f 3000, de kosten van een huis met grond op het terrein aan de Mauritskade; van omstreeks f 5,500, de kosten van een huis met grond op het voormalig Funen; van omstreeks f 7000, de kosten van een huis met grond buiten de voormalige Raambarrière en aan de Pontanusstraat. Waren de 225 huizen, bevattende 784 woningen, die tot heden door de Maatschappij zijn gebouwd, *gemeenschappelijk* eigendom gebleven, dan zouden alle leden en — wat billijk zou zijn — de huurders voor een *ruimer* deel hebben kunnen profiteeren van het voordeel dat wordt verkregen, door het gaandeweg aflossen der hypothecaire schuld. En bovendien zou de toekomst der Maatschappij véél beter verzekerd zijn geweest dan thans het geval is. De leden zouden meer één *gemeenschappelijk* belang hebben gehad bij de Maatschappij en haar toenemenden bloei, want te ontkennen valt het niet, dat de belangen der door het lot aangewezen toekomstige eigenaars in vele opzichten in strijd zijn met de belangen der leden-huurders, of die bestemd zijn het te worden.

Al zulke overwegingen en andere, in verband met het vraagstuk: persoonlijk of gemeenschappelijk bezit, deed de meerderheid van hen die destijds te beslissen hadden tot de keuze van *gemeenschappelijk* bezit overhellen. Toch aarzelde zij tot een wijziging van zulk een verre strekking te besluiten, uit vrees te diep te zullen ingrijpen in den grondslag der Maatschappij, die onder meer was nedergelegd in haar *naam*. Gevreesd werd, dat met zulk een wijziging, de zoo heftige oppositie stok en bal in handen zou worden gegeven en zij in het uiterst geval ontbinding zou hebben gevorderd en hebben kunnen vorderen van de Maatschappij. Bij de meerderheid der leden, wier vertrouwen in de Maatschappij geschokt was en die daarom gaarne elke gelegenheid zou hebben aangegrepen, die ruimte maakte om de *gestorte gelden terug te krijgen*, zou zulk een vordering waarschijnlijk groote instemming gevonden hebben. En ware onder deze omstandigheden de Maatschappij ontbonden; ware, tengevolge van hetgeen reeds verloren was, door het te gelde maken der eigendommen en andere onvermijdelijke onkosten, waarschijnlijk niet de helft der gestorte gelden terecht gekomen, er zou geen belangrijk getal leden te vinden zijn geweest voor de oprichting eener nieuwe Maatschappij met den *gemeenschappelijken* eigendomsvorm tot grondslag.

Om derhalve de Maatschappij te kunnen behouden werd besloten het persoonlijk bezit in beginsel te handhaven. De besprekingen en overwegingen hadden echter zóóveel goed gedaan, dat verschillende bepalingen in het reglement werden gebracht, waarbij de belangen van de leden en huurders zoo goed mogelijk werden verzekerd en die van de toekomstige eigenaars niet onbelangrijk werden beperkt. De voornaamste hiervan zijn: dat de Maatschappij de woningen voor den bepaalden prijs verhuurt, alsook, dat zij zorgt voor de reparatie en het onderhoud, en dit niet slechts gedurende den tijd dat de winner de koopsom noch niet heeft afbetaald, maar ook als de winner *eigenaar* is geworden. Een eigenaar geworden

winner heeft feitelijk geen andere aanspraken, dan jaarlijks of op andere overeen te komen tijdstippen van de Maatschappij de huurpenningen te ontvangen, na aftrek van de door haar ten behoeve van het perceel gedane betalingen, voor belasting, reparatie en onderhoud, benevens een bedrag voor administratie. En wil een eigenaar zijn perceel van de hand doen, dan kan hij het alleen aan de Maatschappij verkoopen, voor een bedrag, bij taxatie te bepalen, verminderd met 20 pCt.

Bij de reglementsherziening van 1884 is echter nog een bepaling aangebracht, strekkende, dat de Maatschappij de perceelen welke zij overneemt, als *gemeenschappelijk* eigendom verhuurt en administreert.

Zoo is, zonder den persoonlijken eigendomsvorm in beginsel prijs te geven, al het *mogelijke* gedaan, om de *nadeelen* er van, voor heden en in de toekomst, zoo gering mogelijk te doen worden.

De Maatschappij huldigt thans het dubbele stelsel, dat van *persoonlijk* en *gemeenschappelijk* bezit. Nieuw gebouwde huizen worden door middel van het lot ter persoonlijke eigendomsverkrijging toegewezen. Daarmede wordt aan het oorspronkelijk doel en den titel der Maatschappij voldaan; willen of moeten de erven zich echter ontdoen van het door hun erflater verworven recht, dan is daar gelegenheid voor. De perceelen die op deze wijze weder tot de Maatschappij komen blijven *gemeenschappelijk* bezit. Daar in den regel de erven het lidmaatschap niet willen of niet kunnen voortzetten — hetzij wegens gevorderd wordende boedelscheiding of omdat b. v. een weduwe enkele honderden guldens beter van pas komen dan een huis in een verre toekomst — komen op deze wijze een aantal perceelen gaandeweg weder tot de Maatschappij.

De bepaling, dat de Maatschappij de weder tot haar gekomen huizen als gemeenschappelijk eigendom blijft behouden, vindt niet enkel grond in de *neiging* vóór den *gemeenschappelijken* eigendom; wel kan zij een *noodwendig gevolg* worden geacht van den *persoonlijken eigendomsvorm*. Voorop stond, dat men

de huizen zoo lang mogelijk wilde behouden voor het *doel* waarvoor zij zijn gebouwd; waar dat het geval was, moest voorkomen worden, dat de perceelen, door erflying of aankoop, van de Maatschappij werden vervreemd. Wel is waar zou aan dit bezwaar kunnen zijn te gemoet gekomen door te bepalen, dat ook de erfgenamen of koopers verplicht zouden worden de woningen door de Maatschappij te doen beheeren, verhuren en administreeren, volgens de door haar vastgestelde bepalingen. Maar zou op die wijze de „melkerij” der Maatschappelijke huizen, die gevreesd werd, op den duur voldoende zijn gekeerd? Denken we eens, dat 100 en meer personen — en dat zou gaandeweg het geval zijn geworden — eigenaars waren geworden van even zooveel perceelen. Zouden dezen er maar steeds kalm in hebben berust in hun eigendomsrecht op zoo belangrijke wijze te worden gekortwiek; zouden zij geduldig hebben toegezien, dat de Maatschappij als *goed* beheerster voor alles zorgde, voor *goed* onderhoud en voor *behoorlijke* reparatie, zulke als waarop de bewoners billijkerwijze aanspraak mogen maken; zouden zij op den duur berust hebben in een bruto-ontvangst — dat is de opbrengst der huur, zonder aftrek van grond- en straatbelasting, reparatie, onderhouds- en administratiekosten — van ten hoogste 7 pCt. van het bedrag dat de grond en den bouw van het perceel heeft gekost; zouden zij leidelijk hebben toegezien, dat de huurprijzen 20 à 25 pCt., rechtstreeks te hunnen nadeele bleven onder den *algemeen* geldenden huurprijs? 't Is waar, zij zouden rechtens weinig hebben kunnen doen. Maar zijn er geen andere middelen? Zijn er niet altijd, in elken kring, bronnen van ontevredenheid te vinden of te maken en verder te ontwikkelen, en zouden opposanten van elke soort niet den meest krachtigen steun hebben gevonden in de door aankoop of erflying eigenaars geworden personen, wier *voornaam* zoo niet *eenig belang* zou zijn geworden om de Maatschappij ten onderste boven te helpen keeren, ten eind

vrijheid te erlangen voor de exploitatie van de hun eigendom geworden perceelen?

Ziedaar wat moest worden voorkomen, waartoe de gelegenheid, zoo goed mogelijk, moest worden afgesneden. En dat kon op geen andere wijze geschieden, dan de erven of de door afbetaling eigenaar geworden winners, te *verplichten*, indien zij de door hun verworven perceelen wilden van de hand doen, ze op de gestelde voorwaarden aan de maatschappij te verkoopen.

Deze verplichting voor de Maatschappij, om de huizen van erfaters — en bij die zal het in de eerste jaren wel blijven — over te nemen, veroorzaakt deze moeilijkheid, dat de Maatschappij nu reeds bedragen van *f* 400 á *f* 500 moet, en later van *f* 4000 à *f* 5000 voor één huis zal moeten uitkeeren. Zulke huizen zitten in het hypotheekverband, dat wil zeggen, zij maken deel uit van het blok dat gebouwd is van de daarvoor gesloten geldleening; zij kunnen uit dien hoofde niet — en vooral niet zoolang er nog maar ten hoogste een 20^{ste} gedeelte op is afbetaald — uit dat verband worden genomen. De Maatschappij zou zulke van erven overgenomen huizen dus alleen kunnen verloten onder leden, die vermogend genoeg zouden zijn, om hetgeen door haar voor die perceelen aan de erven was betaald, *contant* terug te betalen. Gesteld dat er onder de leden zijn, wien het schikt, *f* 400 à *f* 500, en in de toekomst zooveel duizenden contant te betalen op een huis, dan zullen het toch maar zéér *enkelen* zijn en het zou ongehoord en ongerechtvaardigd zijn, aan zulke, reeds bemiddelde leden, het *uitsluitend* recht te geven, overgenomen perceelen eventueel in eigendom te mogen verwerven.

Ziedaar de reden, waarom in hoofdzaak de door de Maatschappij overgenomen perceelen niet weder kunnen worden verlost. De moeilijkheid, dat zulke overgenomen perceelen nog in het hypotheekverband blijven, is daarmede wel is waar niet opgeheven, maar waar de overgenomen huizen aan de Maatschappij blijven en deze in de voor afkoop betaalde bedragen

een deel van haar kapitaal belegt, is dat bezwaar vooralsnog niet zoo groot, en wordt het groot, dan zal het voor haar niet moeilijk zijn, middelen te vinden, om daaraan op afdoende wijze te gemoet te komen. Hierop dient vooral nog wel gelet te worden, dat het bedrag der jaarlijks af te lossen hypotheek van de *overgenomen* huizen aan de Maatschappij komt. De gevolgen daarvan zijn voor een goed deel reeds te vinden in de saldo winst- en verliesrekening, op de balansen 1888 en volgende. Bij weder-verloting der huizen zouden die winsten aan de gelukkige — en zooals wij gezien hebben, uitsluitend vermogende — winners komen, gelijk de gaåndeweg af te lossen hypotheek van alle andere, nog niet weder tot de Maatschappij gekomen huizen, uitsluitend ten goede komt aan de gelukkige oorspronkelijke winners.

Uit het voorgaande zal, hopen wij, tevens duidelijk zijn gebleken, dat de *belangen* der leden lang niet *dezelfde* zijn. Dit is vooral het geval met de twee voornaamste groepen: de leden-winners en de leden-huurders. Het belang der eerste is, dat de huren zoo *hoog mogelijk* en de kosten voor reparatie en onderhoud zoo *gering mogelijk* zijn, want naarmate het eene meer en het andere minder is, wordt het bedrag, hetgeen zij te goed maken, *grooter*. De huurders daarentegen hebben belang bij een *lagen huurprijs* en bij *goed onderhoud* en *behoorlijke reparatie* der woningen. De belangen van beide groepen zijn zoo goed als maar mogelijk is in 't Reglement gewaarborgd en bij het toepassen der reglementaire bepalingen is tot heden door het Bestuur en den Raad van vertegenwoordiging het *voornam*e doel der Maatschappij: het bouwen van *goede* woningen, en het verhuren er van, tegen een zoo *matig mogelijken* huurprijs, op den voorgrond gehouden, en dit kan plaats vinden, zonder andere belangen te veronachtzamen. Dat zulks in de toekomst eveneens het geval moge blijven, is zeer te hopen.

B. OVER DE WONINGEN EN DE VERHURING.

De Maatschappij heeft gedurende haar bestaan, maar bijna uitsluitend sedert 1877, 225 huizen gebouwd met 784 woningen; hiervan zijn 2 wegens afbetaling van de koopsom aan respectievelijk aangewezen winners in vrijen eigendom overgegaan. Resten alzoo 223 huizen met 780 woningen, over welke de Maatschappij nog de beschikking heeft. Op de 7 laatst gebouwde na, zijn al deze huizen door het lot in eigendomsverkrijging toegewezen. Ten gevolge van afstand van rechten, ten deele door leden,*) ten deele ook ten gevolge van uitbetaling aan weduwen of erven, zijn tot heden 55 huizen weder tot de Maatschappij gekomen, met bestemming gaandeweg haar eigendom, d. i. *gemeenschappelijk eigendom der leden* te worden. Hiervan staan 25 op het terrein aan de Mauritskade, 16 op het terrein, voormalig Funen en 14 op het terrein buiten de Raambarrière. De Maatschappij beschikt derhalve alsnog in 't geheel over 223 huizen, met 780 woningen, waarvan 626 woningen door haar worden verhuurd ten bate der winners of toekomstige eigenaars en 154 ten eigen bate.

De huizen op het terrein aan de Mauritskade bevatten één beneden- en één bovenwoning. Elke woning heeft twee vertrekken: voor- en achterkamer; het huis heeft bovendien nog een keuken en kelder en het bovenhuis beschikt over den zolder. De diepte der perceelen is 7.60 M. en de breedte 4.50 M.; de keukens zijn 2.20 M. breed en 3 M.iep. De woningen zijn ruim voorzien van gemakken en bevatten twee bedsteden. De opgang tot de bovenhuizen is afzonderlijk. De huurprijs

*) Dit is uitsluitend het geval met de huizen op het terrein aan de Mauritskade; de vele moeilijkheden veroorzaakt door het ophoogen en onderhouden der straat en de verbetering der riolering, alsook het vooruitzicht dat de gemeente te eeniger tijd over het terrein zal willen beschikken, heeft het Bestuur er toe geleid, in het belang der Maatschappij, het weder inkoop van het recht op eigendomsverkrijging te bevorderen.

dezer woningen bedraagt sedert de laatste regeling *f* 2, met inbegrip der waterleiding.

Het terrein op het voormalig Funen is een langwerpig vierkant blok, met de langste zijde gelegen aan de Czaar-Peteren Blankenstraten. Het bevat 60 perceelen, elk met twee bovenhuizen. De benedenhuizen der perceelen aan de korte einden zijn ingericht voor winkelhuizen. De perceelen aan de beiden lange zijden beslaan een grondoppervlakte van 8,40 à 8,50, bij 4,73 à 5,25 meter. Ieder huis heeft twee bovenwoningen; de bovenwoningen hebben een gemeenschappelijken op, doch afzonderlijken toegang. De benedenwoningen hebben bovendien nog een tocht- of waschhok. Elke woning heeft twee vertrekken, voor en achter, ruimschoots van gemakken voorzien; het achtervertrek dient tevens voor keuken. De huizen hebben achter nog een plaatsje of tuintje, van omstreeks $3\frac{1}{2}$ meter diepte. De huurprijs dezer woningen bedraagt met inbegrip van 15 ct. voor waterleiding: de huizen *f* 2,60, de bovenhuizen *f* 2,20, de hoek- winkelhuizen *f* 3,20 en de andere *f* 2.95 per week.

De blokken huizen buiten de Raampoort gebouwd zijn eveneens langwerpig vierkant. De grondoppervlakte dezer huizen beslaat, behoudens afwijkingen, ongeveer dezelfde ruimte — dit geldt eveneens voor het plaatsje of tuintje — als op het voormalig Funen, doch de huizen hebben *drie* bovenwoningen, en deze hebben alle een waschhok, waarin tevens het privaat, zoodat dit hier buiten de eigenlijke woning is gebracht. De huurprijs dezer woningen is behoudens uitzonderingen voor de winkelhuizen: woonhuizen *f* 2,60, bovenhuizen 1e, *f* 2,15, 2e *f* 1.95, en 3e *f* 1.85, met inbegrip der waterleiding.

De blokken huizen aan de Pontanusstraat zijn, met enkele afwijkingen, door de gesteldheid van het terrein gevorderd, geheel gebouwd als die buiten de Raambarrière; de huurprijzen zijn, behoudens afwijkingen voor een paar perceelen, voor de benedenhuizen *f* 2.80, 1e bovenhuizen *f* 2.30, 2e bovenhuizen *f* 2.15 en 3e bovenhuizen *f* 2, per week, weder met inbegrip waterleiding.

Een voornaam element in de Maatschappij vormen de huurders. Van hen heeft het Bestuur en de Vertegenwoordiging uit den aard der zaak den meesten last. Gelukkig evenwel behooren de werkelijk *lastigen* tot de uitzonderingen en de kwaadwilligen tot de *enkelen*. Tegenover de huurders is het Bestuur huisbaas; maar een huisbaas, wien nog wat minder achting wordt toege dragen, dan met een particulieren huisbaas gebruikelijk is. Want al de huurders zijn leden, die zich natuurlijk voorstellen geen „haar minder” te zijn dan het bestuur, onder wier leden velen nog wel hun „eigen” buurman kennen; en eigenen de mannen zich al zulke gebruikelijke aanspraken niet toe, dan doen de vrouwtjes het. In 't algemeen is er echter niet zoo heel veel reden tot klagen. De tijd doet ook hier het zijne. Naarmate de leden langer lid zijn en de huurders bewoners, leeren zij de Maatschappij meer en meer kennen en inzien, dat zij zich aan haar bepalingen, die trouwens weinig drukkend zijn, hebben te onderwerpen en zich daarin moeten schikken. Over 't algemeen mag dan ook gezegd worden, dat de Maatschappij *nette* bewoners heeft.

Dat er onder de talrijke huurders die de Maatschappij heeft, óók wel voorkomen die niet geregeld betalen, zal nauwelijks behoeven te worden vermeld. Bijzonder groot is, zooals wij reeds hebben doen uitkomen, hun aantal echter niet. Vooral is het minder geworden, sedert de algemeene vergadering van het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging besloten heeft, de namen dergenen die op het eind van het boekjaar huur schuldig waren, met het *bedrag* der schuld, in het jaarlijksch verslag, dat allen leden wordt toegezonden, te vermelden.

Zooals wij reeds gezien hebben werd over 1891/92 aan huur ontvangen *f* 58,877, terwijl er een huurschuld bleef van *f* 666,62½, of ruim 1,13 pCt. van het ontvangen bedrag; van deze schuld kon worden afgeschreven op het saldo te goed van het rekening-courant- of aandeelenboekje van verschillende

schuldige huurders, f 507,34½, restte alzoo slechts een schuld van f 159,28, of 0,27 pCt. van het ontvangen huurbedrag. Er is, dunkt ons, eenerzijds weinig reden voor twijfel, dat niet alle verhuurders van weekwoningen zich voor zulk een minimum schuldbedrag zouden willen verzekeren, en anderzijds kan worden gezegd, dat aan dit geringe schuldbedrag voor een deel de betrekkelijk lage huurprijs is te danken; d. w. z., de Maatschappij, die bijna geheel verzekerd is tegen het maken of laten maken van huurschuld, behoeft niet evenals particuliere eigenaars ongetwijfeld doen, in verhooging van den *algemeenen* huurprijs een vergoeding te vinden voor de *schuld*, die *enkelen maken of laten*.

Dat de goed ingerichte, goed onderhouden en gezellige woningen een gunstigen invloed op de bewoners uitoefenen, is mede aan geen twijfel onderhevig. Moeilijk zou het echter zijn dien invloed, vooral in een stad als Amsterdam, met feiten aan te toonen. Wel is daarentegen de invloed waarneembaar welke de prijzen, voor welke de Maatschappij haar woningen verhuurt, uitoefenen op de huurprijzen der particuliere woningen, in wier nabijheid de Maatschappij bouwt of heeft gebouwd. Zoo heeft zij op het voormalig Funen de markt als 't ware gemaakt en te hooge opvoering der huurprijzen getemperd, zelfs zoo, dat verhuurders van omliggende woningen den huurprijs met f 0.25 per week hebben verminderd, ten einde den grooten trek naar de woningen der Maatschappij tegen te gaan. Hieruit blijkt vooral, dat het nut hetwelk de Maatschappij afwerpt nog véél verder gaat dan tot de leden.

C. HET BEHEER.

De wijze, waarop de Maatschappij thans wordt beheerd, schijnt weinig meer te wenschen over te laten. Alles gaat geregeld zijn gang. De leden zijn vrij algemeen tevreden en zij kunnen dat zijn. Het bestuur en de Raad van Vertegenwoordiging, van wier leden velen met de Maatschappij zijn gegroeid en ontwikkeld, werken zoo geregeld mogelijk, zoo te zamen als

afzonderlijk en zonder dat van beide zijden de moed ontbreekt, scherp toe te zien en te controleeren, en, waar noodig, de punten op de i's te zetten, De meeste der bestuurders of vertegenwoordigers waren of zijn nog werklieden en voor hen is zulk behandelen en afdoen van veelal gewichtige zaken, als in de Maatschappij voorkomen, dat aanhoudend administreren en controleeren, het spreken en beraadslagen, een hoogst nuttige en vruchtbare oefening. Ieder hunner is bovendien in de gelegenheid van alle zaken op de hoogte te komen en te blijven. Dit wekt den lust op en moedigt aan. Niemand zal dan ook lust en ijver durven ontzeggen aan een korps mannen, die voor een deel wekelijks, maar allen minstens tweemaal per maand vergaderen om de belangen der Maatschappij te bespreken en te behartigen, en velen er van hebben nog bijzondere bemoeiingen in Commissiën enz. En al die bemoeiingen geschieden *kosteloos*, met de grootste liefde en toewijding en veelal ook met het brengen van geldelijke offers. Want de vereenigde werklieden zijn er in 't algemeen *bijzonder* op gesteld, dat *allen* die geroepen worden, tegenwoordig zijn waar zij behooren te zijn. Het verzuimen van vergaderingen wordt niet geduld en daarom boete geheven van ieder die zich aan dat verzuim schuldig maakt. Voor de vergaderingen van het Bestuur en den Raad van vertegenwoordiging der Bouw-Maatschappij is zulk een boete evenens ingesteld. Bovendien nog worden vertegenwoordigers, die driemaal achtereen de vergadering verzuimen, zonder er kennis van te geven en zonder dat gebleken is, dat zij ziek of door werkzaamheden verhinderd waren, door de algemeene vergadering van het Bestuur en de vertegenwoordiging ontslagen.

Even uitnemend als in de latere jaren de verstandhouding is geweest tusschen het Bestuur en den Raad van vertegenwoordiging, is, ze ook geweest tusschen deze beide colleges en de Commissie van Toezicht. De vrees, die aanvankelijk gekoesterd werd, dat deze heeren *al* te veel op de handen

zouden zien en de vrijheid van doen en laten van het Bestuur en de Vertegenwoordiging al te veel zouden belemmeren, heeft zich niet bewaarheid. Van de bevoegdheid om *alle* vergaderingen bij te wonen, maakte in den regel geen der heeren gebruik. Zij schijnen de overtuiging te hebben, dat alle zaken geregeld, volgens Reglement en op den daarvoor bestemden tijd, worden afgedaan; zij vernamen geen klachten van eenigszins ernstigen aard, van den kassier, noch van de leden of huurders en konden zich er dus meestal toe bepalen, op gezette tijden zich op de hoogte te stellen van den stand der zaak, alsmede van dien harer financiën en boekhouding. Had het Bestuur of de Raad van vertegenwoordiging hen noodig dan wisten zij de adressen, alsook, dat zij nooit behoefden te kloppen aan een doovemansdeur: was de een niet te spreken dan kon men bij den ander terecht. In de vergaderingen, die van tijd tot tijd met de Commissie plaats moesten hebben, waren de heeren steeds present, al moesten ze ook, om in de vroegere vergaderlokalen te komen, een weg zoeken door de veeltijds weldrinkende lui, die de ruimte voor de toonbank in den drankwinkel vulden; men kon de heeren inderdaad overal krijgen en nimmer kwam men bij hen ongelegen. In de vergaderingen der Commissie met het Bestuur of met dit en den Raad van Vertegenwoordiging, heerschte steeds een aangename toon, die veelal vertrouwelijk werd, als het onderwerp van de orde was afgedaan en nog een half uurtje werd nagepraat over vragen van den dag. Deze bijeenkomsten waren inderdaad wel geschikt om menigeen tot de overtuiging te brengen, dat samenwerking tusschen de hogere en lagere kringen der Maatschappij, véél mogelijkjer en denkbaarder is dan zij zich kunnen voorstellen. Dat de Commissie wederkeerig een even nuttige als aangename bezigheid vindt in haar bemoeiingen voor de Maatschappij, meenen wij hieruit te mogen opmaken, dat tot heden geen harer leden heeft bedankt en dat de heer Mr. G. van Tienhoven, die, sedert hij door H. M. de koningin-weduwe Regentes

geroepen werd tot de hooge betrekking van Minister van Buitenlandsche zaken, te 's-Gravenhage woont, geen afstand wil doen van het lidmaatschap der Commissie.

Eenerzijds voldoende aan een drang des harten, meenen wij anderzijds te voldoen aan den wensch van het Bestuur en de vertegenwoordiging en de tolk te zijn van al de leden, wanneer wij een warm woord van dank en hulde richten tot de Commissie van Toezicht, voor hetgeen door haar, zoo welwillend en geheel belangloos, in het belang der Maatschappij en haar crediet en ter bevordering van den aanbouw van goede woningen voor de werkende klasse is gedaan. Dat haar lust groot is om op dezen weg voort te gaan, daarvan houden wij ons overtuigd. Moge het haar leden nimmer ontbreken aan goede gezondheid en krachten, om zich aan deze, hun blijkbaar liefgeworden taak, te kunnen blijven wijden.

PERSONALIA.

Het was mij hoogst aangenaam — dit zullen oudere leden der Maatschappij zich kunnen voorstellen — weder eens te mogen samenwerken met mijn vriend van Buuren, aan het samenstellen van dit 25-jarig overzicht. Ik stelde daarbij echter de voorwaarde, voor mij zelf te mogen beschikken over enkele bladzijden. Voor hetgeen ik daarin te zeggen heb, wordt de welwillende aandacht van den lezer thans gevraagd.

Het 25 jarig leven onzer Maatschappij moge veelbewogen zijn geweest, vooral in haar eerste periode, in haar nog prille jeugd, maar zij is dermate gegroeid en ontwikkeld, als met maar weinig andere vereenigingen en zedelijke lichamen, uit werklieden bestaande en door werklieden beheerd, het geval is geweest. En zij bevat thans nog *alle* voorwaarden voor *verdere* ontwikkeling. Tot deze alleszins gunstige uitkomsten hebben velerlei omstandigheden en invloeden medegewerkt. In de voorgaande bladzijden zijn zij meest alle in 't licht gesteld en dankbaar herinnerd. *Meest* alle, niet *alle*.

Persoonlijke invloed en toewijding is bijna zonder uitzondering onvermeld gebleven. Vooral is dat geschied om de lezing, die vervelend genoeg dreigde te worden door een veeltijds dorre opsomming van gebeurtenissen en cijfers, niet nog vervelender te maken door een vermelding en herhaalde vermelding van namen. Toch ging het naar mijn bescheiden meening niet aan zooveel namen van mannen, aan wier bijzondere werkzaamheid, ijver en toewijding het vóoral te danken is, dat onze Maatschappij in haar vijftiengstigste levensjaar, waarlijk fier het hoofd kan opheffen en mag laten zien dat zij er is, — het ging m. i. niet aan die namen onvermeld, ongekend te laten. Hiermede zullen ook mijn medeleden, die naar ik vertrouwen durf, het „eere wien eere toekomt” nog huldigen, instemmen. En waar ik nu, ten eerste sedert omstreeks vijf jaar niet meer tot het bestuur behoor, en ten tweede, tijdens ik bestuurder was slechts een bescheiden aandeel heb gehad in de overvloedige zorgen, bemoeiingen en werkzaamheden welke het beheer, de administratie enz., der Maatschappij vorderden, meen ik ook onzijdiger over de verdiensten van anderen te kunnen oordeelen.

Deze taak verrichtend, worde in 't algemeen een warm woord van dank en hulde gebracht aan alle bestuurders en vertegenwoordigers, aan de talrijk velen die wij in de vijf en twintig jaren hebben zien komen en weer gaan en die allen — want dat is aan geen twijfel onderhevig — naar vermogen en krachten hebben medegewerkt aan het beheer en den bloei der Maatschappij. Zij gaan onze gedachten voorbij, die talrijke schaar mannen, die voor één doel te zamen waren gebracht en die, werkende voor dat doel, veeltijds vrienden werden, en wier trouwen handdruk wij nog voelen. Zoo zij de „kern” niet *waren* der Maatschappij, dan *vormden* zij haar toch; zij beschikten over het lot en leven der Maatschappij; dat te kunnen en te mogen doen was hun een eer, daarvoor leefden ze ten deele, daaraan werd een groot deel, door velen zelfs een *overwegend* groot deel van den tijd, die voor de dagelijkse

bezigheden niet *dringend* werd gevorderd, gewijd. Wilden de huismoeders klappen, zij zouden één voor één kunnen vertellen, dat haar man *nooit* zóó laat te huis is gekomen en het gezin nooit zóó weinig aan hem heeft gehad, als gedurende het tijdsverloop dat hij bestuurder of vertegenwoordiger is of is geweest. Zij mogen, die mannen . . . en vrouwen, met welgevallen opzien naar de blokken huizen vol goede woningen, die dankbaar worden bewoond en die daar staan als waardige monumenten, getuigende van 'tgeen *samenwerking, goed beleid en verstandig beheer* vermogen, en voor zich zelf mogen zij de voldoening smaken, dat zij wel is waar véél hebben gewerkt en véél hebben opgeofferd, maar ook dat het hun is mogen gelukken véél tot stand te kunnen brengen. Het werk is hier bekroond geworden met een alleszins goede uitkomst, en dit kan, helaas! niet van alle werk, ten algemeenen nutte verricht, worden getuigd, of in niet zulk een mate worden getuigd.

Bijzondere vermelding verdienen, hetzij wegens langdurigen diensttijd of omdat zij de ongewone talenten of gaven, waarover zij beschikten, ten nutte der Maatschappij hebben aangewend, de heeren:

H. J. v. D. BERG, dien wij reeds in 1870 als bestuurder der Maatschappij vermeld vinden, in 1874 bedankte en in 1877, na de hervorming, weder als bestuurder en in 1881 tot president werd gekozen, welke betrekking hij tot in 1892, dus circa 12 jaar, met grooten ijver heeft vervuld.

J. C. Grondhout, dien wij mede reeds in 1870 als bestuurder en in 1873 als president vermeld vinden, en die na in 1874 als bestuurder te hebben bedankt, in 1877 weder werd gekozen, en met een tusschenruimte van ruim een jaar wegens verblijf in Indië, tot 1884, president was der financieele commissie; M. Wentsel, die reeds vroeger, en later weder sedert 1875 bestuurder was en sedert 1879 tot op heden de betrekking van penningmeester heeft vervuld. J. C. SIEBENLIST,

werd in 1875 gekozen, vervulde van 1876 tot 1884 de betrekking van 1en en vervult sedert 1884 tot op heden de betrekking van 2en secretaris. D. SELLING werd in 1879 tot bestuurder gekozen, en bedankte wegens gezondheidsredenen in 1889. C. P. RAUCH, in 1875 als vertegenwoordiger gekozen, werd dadelijk president van den Raad van Vertegenwoordiging, welke betrekking hij thans nog bekleedt (in 1876 werd de heer Rauch bovendien tot boekhouder der Maatschappij benoemd, welke betrekking hij vervulde tot 1892.) J. C. VAN DER BREGGEN van 1873 tot 1888 vertegenwoordiger en secretaris van den Raad van Vertegenwoordiging, werd in 1891 wederom als vertegenwoordiger gekozen. Van de heeren J. KLUVER, J. H. SCHÄFER en W. PRONK, mede in 1875 als vertegenwoordigers gekozen, hebben de beide eersten nog als zoodanig zitting; dat zou misschien ook het geval zijn met W. Pronk, indien niet (Mei 1892) de dood hem aan de Maatschappij had ontrukkt. B. H. C. Huntelaar, mede in 1875 tot lid van den Raad van Vertegenwoordiging gekozen, verwisselde deze betrekking in 1884 met die van bestuurder. A. WOUTERS en W. C. EEUWEN kunnen mede wijzen op een 10 jarigen dienststaat als vertegenwoordiger.

Het grootste aantal dienstjaren heeft echter ons aller vriend Joh. van Buuren. In 1869 zien wij hem voor het eerst als vertegenwoordiger gekozen; maar zoo één, dan was hij de man die al heel spoedig verschillende leemten en gebreken opmerkte, die de Maatschappij vóór het hervormingstijdperk had. En hij scheen zich voorgenomen te hebben, *niet* te rusten en *niet* heen te gaan voor ze zouden zijn hersteld en verbeterd. Hij wachtte daarvoor slechts op hulp. Deze is gekomen en zoo is wat hij zich voornam vervuld geworden. In het hervormingstijdperk vinden wij hem als president en niet slechts als president, maar als den man, die het hoofd er voor hield, zoo vlak mogelijk. En niet onwaarschijnlijk is het, dat van de Maatschappij reeds sedert vele jaren niets meer

te vinden zou zijn geweest, indien hij voor de oppositie was bezweken, indien zijn fiere en mannelijke houding bij anderen geen vertrouwen had gewekt en geen moed had ingeboezemd. Trouwens hij kende de Maatschappij beter dan elk ander, en hij kende de leden eveneens. Hoeveel hij, schoenen- en laarzenmakend, over de Maatschappij heeft gedacht en nagedacht, zou alleen zijn driest, kon hij klappen, kunnen vertellen. Weinigen hebben zóó voor de Maatschappij geleefd als hij. Trouwens Joh. van Buuren bemoeide zich met niets anders dan zijn bedrijf, zijn huisgezin en de Maatschappij. In haar scheen hij zijn ontspanning te vinden. De, den ouderen vrienden welbekende kelder op den Singel bij de oude Lutersche kerk, waarin hij tot 1880 zijn werkplaats had en dien wij zoo gemakkelijk binnen trippelden, scheen een tijd lang het bureau der Maatschappij; daar was een deel der administratie voorhanden en daar kon van Buuren, des noodig, met de stukken en cijfers aantoonen, dat het een of ander zóó was en niet anders. En wie het waagde van Buuren 's zondags in zijn woning op te zoeken, vond hem cijferende of werkende voor de Maatschappij.

Na de hervorming bleef Joh. van Buuren tot 1881 president. Particuliere, voor hem overwegende redenen, deden hem het presidium nederleggen; aanvankelijk bleef hij toen gewoon bestuurder en van af 1884 tot op heden vervult hij de betrekking van ten secretaris.

Joh. van Buuren mag met voldoening terug zien op het 24-jarig tijdvak, waarin hij de Maatschappij zooveel gewone en buitengewone diensten bewezen heeft. Moge het hem gegeven zijn nog vele jaren de taak te vervullen die hem blijkbaar zoo lief is geworden.

Bijzondere vermelding verdienen nog enkele groepen van vertegenwoordigers en bestuurders, — groepen aan wie steeds het verrichten van speciale diensten was en nog is opgedragen. Denken we in de allereerste plaats aan de financiële Com-

missie, die bijna geregeld werk had en heeft met nazien, rekenen, controleeren en becijferen. De boden, de penningmeester, de boekhouder, allen die in de Maatschappij ontvangen en uitgeven of administreeren, hebben met haar te doen; zelfs de Kassier ontgaat haar niet. Heeft ze den een pas onder handen gehad, dan is de andere aan de beurt. Doorloopt men de verslagen van af 1876, toen voor het eerst een permanente Commissie optrad, dan vindt men onafgebroken de namen J. Kluver, die thans nog lid der Commissie is en W. Pronk, die het waarschijnlijk nog zou zijn, hadde het afgehangen van zijn wil en van hen, die, zijn bekwaamheid en ijver steeds erkennend en waardeerend, hem konden kiezen. Deze beide mannen (boekbinder en meubelmaker) hebben zich een vaardigheid eigen gemaakt in het rekenen en controleeren, die de bewondering opwekte van allen die een kijkje in hun werk namen; aan *hun* routine is het dan ook te danken, dat de financiëele Commissie véél kan doen in betrekkelijk korten tijd. Nevens hen namen bij afwisseling in de financiëele Commissie zitting: M. Wentzel gedurende 3, J. C. Carstens 3, C. Grondhout 4, H. Frits 1, B. H. C. Huntelaar 8, J. H. Schäfer 2, G. Misset 1, J. W. de Haas 3, E. F. van den Brink 2, benevens F. Kluver en L. Dellabarre, het laatste jaar.

Na de financiëele Commissie volgt de Bouwcommissie. Deze heeft in gewone omstandigheden te zorgen voor het onderhoud en de reparatiën en het houden van toezicht op de goede uitvoering er van. Zij heeft daarmede gewoonlijk de handen al vrij vol. Maar anders wordt het als er groote bouwplannen hangende of in uitvoering zijn. Dan heeft zij het oppertoezicht en hoofdopzichter en opzichters hebben zich naar haar bevelen te gedragen; zij vertegenwoordigt dan de directie en spaart de kosten van een architect of bouwkundigen uit. En de aannemer moge weten dat het maar werklieden zijn die aldus optreden, hij zal wel dubbel meer dan anders oppassen, kromme sprongen te maken, want hij beseft wie hij aan

hen heeft, alsook, dat ze er volstrekt *niets* onder door laten schieten. Waar de verslagen der Maatschappij eerst in de laatste jaren vermelden wie de leden der Bouwcommissie zijn, zou het onbillijk zijn alleen die te vermelden. Uit dien hoofde blijven velen ongenoemd die verdienden genoemd te worden en beperk ik er mij toe te vermelden, dat bij den bouw der huizen op het Funen als leden der Bouw-commissie hebben dienst gedaan: H. J. v/d. Berg, J. Kaart, C. Grondhout, H. H. van Wagtendonk, W. Visser, W. Zoutseling en H. Kraan; bij den bouw buiten de Raampoort: G. J. Vermeulen, J. C. v/d. Breggen, W. Visser (reeds overleden), H. Rauch, J. Kaart, J. N. Bleeker (reeds overleden) en J. Koppelle; en bij den bouw aan de Von Swinden en Pontanusstraten: W. van Baak, J. C. v/d. Breggen, H. Aaftink en J. G. Crabbendam.

Nog een derde Commissie was steeds in functie. Het was die voor het toezicht op de bewoning. Deze Commissie had (of heeft) uit den aard niet zooveel te doen. Het bleek namelijk niet doenlijk om, als aanvankelijk het plan was, op gezette tijden een schouwing te houden, of de woningen wel zindelijk werden bewoond, en, wat zoo erg niet te verwonderen was, de bewoners waren met die schouwingen maar heel weinig ingenomen; velen hielden zich dan ook gewoonlijk niet te huis. Toch had deze Commissie van tijd tot tijd alles behalve aangename karweitjes, en het was veelal te danken aan het bezadigd optreden en kalm handelen van den man, die bijna zoolang de Commissie bestaan heeft — hij moest wegens gezondheidsredenen als bestuurslid bedanken — haar voorzitter is geweest, aan den gemoedelijken vriend D. Selling, dat zij haar taak zoo conscientieus opvatte en minder nette bewoners, zonder hen in moeilijkheden te wikkelen, op den beteren weg bracht. Men veschoone het alweder dat niet meerdere namen worden genoemd, omdat alleen die van de laatste jaren te vinden waren. Het beheer der Maatschappij is thans toevertrouwd aan de volgende

BESTUURDERS:

- B. HAGEN, *President*.
G. MISSET, *vice-President*.
JOHS. VAN BUUREN, *Secretaris*.
J. C. SIEBENLIST, *2e Secretaris*.
M. WENTZEL, *Penningmeester*.
B. H. C. HUNTELAAR, *2e Penningmeester*.
J. C. v/D TAK.
W. VAN BAAK.
D. F. DELLABARRE.
H. MEERWALDT.

VERTEGENWOORDIGERS:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| C. P. RAUCH, <i>Voorzitter</i> . | A. RIJKEN. |
| J. H. SCHÄFER JR. <i>Vice-Voorz.</i> | J. C. v/D BREGGEN. |
| F. KLUVER., <i>Secretaris</i> . | H. Aaftink. |
| J. H. JANSEN, <i>2e Secretaris</i> . | H. SELLING. |
| J. KLUVER. | A. B. A. MOOLHUIZEN. |
| A. WOUTERS. | A. BRUGMAN. |
| W. C. EUWE. | C. W. TEUNISSEN. |
| H. C. KRUIS. | J. A. RAAYEN. |
| L. VAN BUUREN. | J. W. DE HAAS. |
| Z. ASSUM. | J. E. VONKENBERG. |

De Commissiën zijn:

BOUW-COMMISSIE:

- W. VAN BAAK, *Voorzitter*.
J. C. v. D. BREGGEN, *Secretaris*.
H. Aaftink.
A. BRUGMAN.

FINANCIËELE COMMISSIE:

- L. F. DELLABARRE, *Voorzitter*.
J. KLUVER, *Secretaris*.
F. KLUVER.
Een vacature.

BEWONINGS-COMMISSIE:

- J. C. VAN DER TAK, *Voorzitter*.
H. SELLING.
W. C. EUWE.
Z. ASSUM.

Er is dit beheer veel toevertrouwd; de ouderen onder hen zijn daarvan doordrongen en er is weinig reden om te twifelen, dat de jongeren, onder hun leiding in het voorname doel der Maatschappij en haar nog schoone toekomst ingewijd, niet even goed zouden begrijpen en leeren begrijpen, hoe grootsch de stichting is aan welke zij het voorrecht hebben te mogen arbeiden en hoezeer hier door goed beleid en gemeenschappelijke toewijding uitkomsten kunnen worden verkregen, even verrassend voor hen zelf als nuttig voor de belanghebbenden.

Moge dat zoo zijn!

N A S C H R I F T.

Nadat de vorige bladzijden bijna gereed waren voor den drukker, werd bekend dat zich aanvankelijk een Commissie heeft gevormd en later een Vereeniging onder de leden is opgericht; men kon dit en zooveel meer in de dagbladen lezen.

De redenen, die tot dit samenroepen der leden en tot het vormen eener Vereeniging in de Vereeniging aanleiding hebben gegeven, zullen wij niet bespreken, omdat ze, voor zoover ons bekend geworden, van geheel huishoudelijken aard zijn, en het gelukkig nog een goede gewoonte is, dat belanghebbenden, althans het eigen huishouden zoo min mogelijk brengen „op straat,” zoo min mogelijk anderen gelegenheid geven, het te bepraten of met die praatjes hun voordeel te doen.

En het huishouden onzer Maatschappij is veel teerder dan het burgerlijk huishouden. De Maatschappij heeft, behalve eer en fatsoen ook crediet te verliezen; het crediet waarop ze drijft. Zonder het vertrouwen, dat zij algemeen heeft bij hen, die in de gelegenheid zijn haar kapitaal te kunnen toevertrouwen, zou ze niet zijn wat ze is, en indien zij dat vertrouwen derft, is het voor de toekomst met het bouwen gedaan. En men denke er vooral wel aan, dat de Maatschappij alléén kan bouwen, als haar het *volle bedrag* van de voor den aankoop en het bouwen

der woningen benoodigde som wordt geleend en als ze kan beschikken over het geld vóór dat er onderpand is.

Dat het beheer en de administratie nog niet volmaakt zijn, dat er fouten zijn begaan of worden begaan, wie, die weet dat *niets* volmaakt is, zal dit wraken? Hoezeer wij in de vorige bladzijden de tegenwoordige Maatschappij en haar beheer hebben kunnen roemen, hebben we toch zeer zorgvuldig vermeden te doen uitkomen, dat alles reeds *onverbeterlijk* zou zijn. Er valt zelfs nog véél te ontwikkelen en te verbeteren. Dit wordt voldoende begrepen, en als dit het geval is, is de weg naar verbetering reeds voor $\frac{3}{4}$ bewandeld.

Maar zijn nu de aangelegenheden, welke sommigen in beweging hebben gebracht, van dien aard dat het noodig zou zijn er de meest mogelijke openbaarheid aan te geven? Wij zien het, voor zoover ze ons ter oore zijn gekomen, volstrekt niet in. En bovendien, hebben de leden door wie ze zijn gevonden of gezocht, ze gebracht bij wien ze in de eerste plaats behoorden: bij den Raad van Vertegenwoordiging, die wordt gekozen door de leden, in hun naam handelt en voor hun belangen behoort op te treden? Hebben ze dat gedaan, maar zijn hun klachten of wenken door dien Raad veronachtzaamd? Het is mogelijk, maar wij achten het niet waarschijnlijk, omdat wij *te* goed weten, dat die Raad haar taak steeds naar behooren heeft vervuld. Maar aangenomen dat de Raad in een of ander opzicht is te kort geschoten, heeft er dan beroep plaats gehad bij de Commissie van Toezicht en is ook bij haar teleurstelling gevonden? Wij kunnen dat nog minder denken, waar wij bij ervaring weten, hoezeer de Commissie gewoon was de al-of-niet gegrondheid van *elke* bij haar ingekomen klacht, zoo ernstig mogelijk te onderzoeken.

Dat de leden niet onverschillig blijken te zijn voor de Maatschappij en haar belangen, die zoözeer ook de hunne zijn, kan alleen worden toegejuicht. Het is meermalen betreurd, dat aan de jaarlijksche verkiezingen voor leden van den Raad

van Vertegenwoordiging, nauwelijks de *helft*, soms maar een *derde* der leden deelnemen. Belangstelling der leden is in elken kring altijd zeer gewenscht. En zulke belangstelling zou alle aanbeveling verdienen, wanneer zij zich b. v. openbaarde in het jaarlijks, tegen de verkiezingen, gemeenschappelijk bespreken der candidaten voor den Raad van Vertegenwoordiging of van personen die voor een candidatuur in aanmerking dienden te komen — besprekingen die uit den aard voor een deel zouden loopen over de Maatschappij en haar belangen. Zulk een vergadering zou niets *tegen*, alles *voor* hebben, mits de besprekingen worden gehouden in besloten kring, onder de leden. Het zou voor het Bestuur en den Raad van Vertegenwoordiging, en misschien ook voor de Commissie van Toezicht, nuttig kunnen zijn, zulk een vergadering bij te wonen, mede ook om, desnoodig, zich en de Maatschappij te verdedigen ten opzichte van onjuiste mededeelingen, gevolgtrekkingen of beschuldigingen; — het kan alleen nuttig zijn aldus eens te kunnen hooren wat er in den boezem van de leden omgaat, en wenken te vernemen in het belang der Maatschappij.

Maar voor alles blijve de voorwaarde: de vergadering worde gehouden in besloten kring en zij bepale zich tot besprekingen.

Zij worde gehouden in besloten kring, 1°. omdat anderen, die buiten de Maatschappij staan niets met haar te maken hebben, en omdat openbaarheid en veelal onbedachtzame openbaarheid van hetgeen de eerste de beste, somtijds geheel te goeder trouw, maar onjuist ingelicht, meent te kunnen of te mogen zeggen, op belangrijke wijze afbreuk kan doen aan het crediet der Maatschappij, en 2°. omdat maar weinigen van de leden, die geroepen kunnen worden en om hun ijver en toewijding behoorden te worden voor een betrekking van bestuurder of vertegenwoordiger, hetzij wegens persoonlijke gevoeligheid, hetzij wegens hun maatschappelijke betrekking (de broodwinning, die in den regel een zeer ondergeschikte is) het *velen* kunnen, in 't *openbaar* te worden besproken.

Het blijve bij besprekingen. Deze waarschuwing zou overbodig kunnen worden geacht, omdat in het Reglement de bevoegdheid en geldigheid van te nemen besluiten voldoende zijn geregeld. Wij laten de waarschuwing dan ook enkel hooren, omdat het niet onwaarschijnlijk zou zijn, dat een nieuwe oppositie zich ontwikkelde om, onder meer, de algemeene vergadering van leden „soverein” te maken, hetgeen beteekent, aan haar het „opperste gezag” toe te kennen, haar de beslissing te laten over hoofdzaken. Dit nu is onmogelijk in deze Maatschappij; niets zou nadeeliger voor haar zijn. Ten eerste kunnen niet alle — en daartoe behooren de voornaamste — zaken en belangen door een zoo groote vergadering besproken en beslist worden, en ten tweede is het een bekend feit, dat zulke vergaderingen door hoogstens een paar honderd leden worden bezocht, in het gunstigst geval door een zesde of zevende deel van het ledental, terwijl heden *deze*, morgen *gene* groep ópkomt of de meerderheid heeft. Kan het wel ernstig gemeend zijn, aan zulk een kleine en altijd wisselende groep, de beslissing over de meestal gewichtige en hoogst belangrijke zaken der Maatschappij over te laten?

Wij meenen te mogen vertrouwen, dat de leden een en ander zullen inzien. Belangstelling is *goed*, *gewenscht zelfs*, maar zij bepale zich tot het richten van klachten, op- en aanmerkingen, goede wenken en wat dies meer zij, aan het adres van den Raad van Vertegenwoordiging en de Commissie van Toezicht en vooral, tot de zorg voor een *goed* korps vertegenwoordigers, zóó goed, dat de belangen der onderscheidene groepen: gewone leden, leden-huurders en leden wien het voorrecht van eigendomsverkrijging is ten deel gevallen, er hun woordvoerders en verdedigers in vinden.

I N H O U D.

VOORWOORD	Bladz.	3
TER INLEIDING	"	5
DE EERSTE VERGADERING	"	9
HOE DE MAATSCHAPPLIJ ZOU WORDEN INGERICHT	"	10
DE MAATSCHAPPLIJ IN 'T LEVEN	"	12
DE MAATSCHAPPLIJ ZOOALS ZIJ THANS IS INGERICHT	"	45
DE MAATSCHAPPLIJ IN HAAR VERDER LEVEN.	"	54
MEDEDEELINGEN EN OPMERKINGEN VAN BIJZONDEREN AARD		
<i>a.</i> DE EIGENDOMSVORM.	"	77
<i>b.</i> OVER DE WONINGEN EN DE VERHURING	"	84
<i>c.</i> HET BEHEER	"	87
PERSONALIA	"	90
NASCHRIFT.	"	98
