Maart 1901, Illinois Mei 1903, Massachusetts Maart 1903, Washington Maart 1903, New Yersey April 1904, Michigan Mei 1905, Minnesota Mei 1905, Wisconsin Augustus 1905, Kansas September 1905, Texas September 1906, Florida October 1906, Iowa Maart 1907.

In bijna alle wetten der verschillende Staten kan men de bepaling vinden dat alleen zij den titel van Certified Public Accountant mogen voeren, of de verkorting C. P. A. bij hun naam, die

1. een „good moral character" bezitten en ouder zijn dan 21 jaar;
2. een Universiteitsdiploma of een getuigschrift hunner bekwaamheid door een erkende vereeniging uitgereikt, bezitten.
3. bewijzen van practische werkzaamheid als accountant kunnen overleggen.

Alle Staten hebben nu een wettelijke regeling van het beroep, alleen was het vóór 1916 niet duidelijk of de bevoegde accountant in de eene staat ook als C. P. A. voor de wet, beschouwd kon worden in eene andere staat, waarvan hij niet het „certificaat" bezat. Dit is anders geworden na de oprichting van het American Institute of Accountants in dat jaar Reeds vóó 1916 hadden de staten New-Yersey en Illinois uitdrukkelijk in hunne wetsbepalingen vastgelegd dat de C. P. A. uit een andere staat gelijke rechten had in hun gebied als in de staat waar hij het certificate had verkregen. De meeste wetten hebben ook een strafbepaling, waarbij onbevoegden die de titel C. P. A. voeren zich bloot stellen aan een geldboete van $ 50 tot $ 200 of een gevangenisstraf tot zes maanden.

In verschillende staten onderscheidt men ook het C. P. A. diploma eerste klas van het C. P. A. diploma tweede klas. Tot de eerste klas behooren zij, die minstens vijf en twintig jaar oud zijn en drie jaar lang practisch op administratief gebied werkzaam zijn geweest, waarvan minstens een jaar op het kantoor van een C. P. A. eerste klas; terwijl tot de tweede klas behooren die accountants, welke het examen met succes hebben afgelegd maar die den leeftijd van een en twintig jaar nog niet bereikten en geene drie jaar practisch werk als accountant hebben verricht.

De diploma's, de certificates dus, dragen een *officieël karakter* in de Vereenigde Staten en zijn verschillend van de Engelsche, Schotsche of continentale diploma's, die alleen als een particuliere aangelegenheid van de betreffende Instituten of Vereenigingen worden beschouwd en geen wettelijke grondslag hebben. Alleen zijn de diploma's wel wettelijk *beschermd* in Engeland, Schotland en Ierland, alwaar de benaming chartered accountant een privilege is dat alleen door de Instituten kan worden uitgereikt, die een „royal charter" hebben. In Amerika echter is het beroep niet alleen wettelijk *beschermd* maar ook wettelijke *geregeld* evenals overal elders het advocaten- of doktersberoep.

(Wordt vervolgd)) Dr. J. G. SCHOUP

DE PRIJSVORMING VAN DEN STEDELIJKEN BOUWGROND

II MODERNE WAARDELEER

De moderne waardeleer [13]) zoekt de beteekenis van een economisch goed voor de bevrediging der menschelijke behoefte in de diensten, die het goed in staat is te bewijzen en beschouwt die diensten als de eenheden die in een bepaalde behoefte voorzien.

Naar dit gezichtspunt worden de goederen verdeeld in die, welke slechts één dienst bewijzen en dus door het gebruik terstond ophouden te bestaan (verbruiksgoederen) en die(welke in staat zijn achtereenvolgens een reeks van diensten te bewijzen (gebruiksgoederen).

Het goed, dat ons hier bezighoudt, de grond, behoort tot de laatstgenoemde, echter met dit onderscheid, dat de grond niet door het gebruik in zijn eigenschappen aangetast wordt en dus ook bij voortgezet gebruik niet verbruikt wordt. De reeks van diensten, die de grond bewijzen kan is dus oneindig groot. Nu is bij een gebruiksgoed, dat een reeks van diensten bewijzen kan, de zuivere rente gelijk aan de waarde van één dienstpraestatie, verminderd met de waarde van den laatsten dienst, dien het goed bewijzen kan. Daar de grond een oneindig groot aantal diensten kan bewijzen, is de waarde van den laatsten oneindig verwijderden dienst = 0 en dus de rente gelijk aan de dienstpraestatie. Nu is de waarde van de dienstpraestatie begrepen in de diensten van het eindproduct van het productieproces, waarin de grond een der factoren vormt.

Het productieproces waaraan de bouwgrond deelneemt, is het bouwbedrijf en het product is het huis. Willen wij dus de rente van den bouwgrond bepalen dan moeten wij vaststellen de waarde van het product van den grond als drager van gebouwen en daarna de vraag beantwoorden welk aandeel in die waarde van het product naar de regelen der economische toerekening, aan den grond toe te kennen valt.

Een huis is weder een goed van de tweede categorie, n.l. een zoodanig goed, dat een reeks diensten kan bewijzen.

De waarde van het eindproduct is dus gelijk aan de som van de waarde van alle diensten, die het huis gedurende zijn bestaan kan bewijzen. Deze diensten kunnen echter slechts na elkander worden genoten. Daar een huis meestal langer dienst kan doen dan een menschenleven en bovendien de duur daarvan niet vaststaat, heeft de praktijk behoefte aan een eenheid van tijd waarnaar die reeks van diensten wordt ingedeeld.

De opbrengst van het huis wordt daarom gemeten aan de diensten, die het in den loop van het jaar bewijst.

Hoe wordt nu de waarde daarvan bepaald? Dit geschiedt evenals bij alle economische goederen naar de wet van de grensnuttigheid, of, waar wij te doen hebben met een maatschappij op ruilverkeer gegrond, naar de resultante van de subjectieve waardeschattingen van koopers en van verkoopers, d.i. den marktprijs.

„De waarde van de opbrengst van den grond als drager van „gebouwen wordt bepaald door den marktprijs van huisdienst-„praestaties, d.i. van woningen". [14])

Welk deel van die opbrengst moet nu aan den grond worden toegerekend?

Voor de toerekening komen alleen die productie-factoren in aanmerking, die een economische beteekenis hebben, derhalve: grond, arbeid, bouwmaterialen enz. en wel aldus, dat aan de vervangbare complementaire goederen wordt toegerekend hun vervangingswaarde d.i. hun marktprijs en de rest toevalt aan het onvervangbare goed, de grond. Deze is onvervangbaar, omdat hij is onbewegelijk en onvermeerderbaar.

Wat de eerste betreft, moet in het oog worden gehouden, dat de arbeid, materialen, enz. aan het product zijn besteed in eens voor den ganschen duur van het bestaan daarvan. Vastgesteld moet dus worden het aandeel, dat aan een jaareenheid van de opbrengst geacht moet worden besteed te zijn. Krachtens de stelling van de agiotheorie, dat de mensch tegenwoordige goederen hooger schat dan toekomstige, moet de bestede hoeveelheid vervangbare complementaire goederen beschouwd worden te zijn de som der contante waarden van de aandeelen in de bouwkosten van ieder der jaren, waarin het goed diensten bewijst. Dit aandeel is dus uit die som te berekenen, met behulp van den heerschenden rentevoet, als resultante van alle subjectieve rentevoeten van koopers en verkoopers.

[13]) De hier volgende uiteenzetting is zakelijk ontleend aan Dr. *Fr. Kleinwächter:* Das Wesen der städtischen Grundrente.

[14]) *Kleinwächter* t.a.p. pag. 189.

Trekken wij dit bedrag af van de jaaropbrengst van het huis, dan blijft als rest over het bedrag, dat toevalt aan den grond, dat is de zuivere grondrente.

Hoe wordt nu de hoogte van de stedelijke grondrente bepaald? Wij zagen, dat zij deel uitmaakt van de opbrengst van het eindproduct. Zij beweegt zich dus binnen de grenzen van die opbrengst. Zij is het verschil tusschen de opbrengst en het aandeel van de vervangbare goederen, of in een formule, $g = o - q$, waarin g de grondrente, o de opbrengst en q het aandeel der vervangbare goederen (ersatzquote) voorstelt; g is dus afhankelijk van 2 andere grootheden o en q. De vraag naar de hoogte van g lost zich op in die naar de hoogte van o en q.

De waarde van de opbrengst hangt af van den marktprijs der diensten die het eindproduct bewijzen kan. Deze diensten hebben waarde, want zij zijn niet in overvloed voorhanden, zij hebben ruilwaarde, want er zijn velen, die hen begeeren, zij hebben een marktprijs, want er zijn velen, die in ruil voor deze diensten goederen willen afstaan.

De prijs der woningdiensten ontstaat door het ruilverkeer en beweegt zich tusschen twee grenzen. De bovenste grens wordt gevormd door de waardeschatting van den laatsten nog tot ruil komenden kooper en van den koopkrachtigsten uitgesloten verkooper. De onderste grens wordt bepaald door de waardeschatting van den minst koopkrachtigen verkooper en den meest koopkrachtigen uitgesloten kooper.

Maatstaf voor den marktprijs zijn tenslotte de subjectieve waardeschattingen van koopers en verkoopers ten aanzien zoowel van het goed, als van het prijsgoed, d.i. het geld.

Wat is nu de subjectieve waarde die de *kooper* van woningdiensten daar aan toekent. Deze wordt bepaald door de grensnuttigheid van deze diensten, welke in een hoogst belangrijke behoefte voorzien. Voor de bevrediging van deze behoefte geven wij de bevrediging der minst dringende behoefte prijs. De subjectieve waarde der woningdiensten wordt dus bepaald door de grensnuttigheid der goederen, die wij missen moeten om woningdiensten te verkrijgen. In ons ontwikkeld ruilverkeer vinden wij die in den marktprijs der goederen.

De grensnuttigheid van het geld daarentegen is gelijk aan die van het met geld te verkrijgen goed, waarvan de verhouding tusschen behoefte en dekking, in vergelijking met de overige in het bezit van een bepaald subject zich bevindende goederen het grootste quotient aanwijst.

De *verkoopers* staan geheel anders ten opzichte van de woningdiensten. Hun behoefte daaraan is gering, hun dekking zeer groot, de grensnuttigheid dus klein, derhalve ook hun subjectieve waardeschattingen. Uit dit oogpunt gezien, kunnen zij dus tot een minimalen prijs dalen. Zij weten evenwel, dat de koopkracht van de liefhebbers zeer groot is. Deze bieden tegen elkander op. Daarentegen is de concurrentie van de medeverkoopers slechts zeer zwak. Vooreerst omdat de productie zich richt naar een vraag, waarvan de intensiteit en de omvang gemakkelijk te berekenen is. De toekomstige opbrengst is derhalve te schatten en de productiegoederen ontvangen dus hun waarde van het eindproduct reeds voordat het er is. Gevolg van deze omstandigheid is nu, dat de verkoopers aan de markt komen met een waardeschatting aan hun kosten ontleend, waaronder zij niet kunnen gaan, zonder verlies te lijden en derhalve is het onderbieden der verkoopers slechts in beperkte mate mogelijk. Vervolgens is op de woningmarkt geen opvoeren van de productie mogelijk, de productie volgt hier de vraag op den voet en ook hierdoor is geen kans, dat de prijs naar beneden gedrukt wordt.

De subjectieve waarde die de verkooper aan het geld toekent, speelt een ondergeschikte rol. De koopkracht der koopers is een veel sterker prijsvormend moment.

Uit een en ander volgt, dat op de markt der woningdiensten de prijs zich beweegt tusschen een grens naar boven, die bepaald wordt door de koopkracht der koopers, en een grens naar beneden, die gevormd wordt door de kosten der producenten, waarvan de hoogte reeds vastgesteld is door de verwachte opbrengst.

„Consequentie dezer verhoudingen is nu, dat de prijs der wo-
„ningdiensten steeds die hoogte inneemt, die in het uiterste ge-
„val uit het oogpunt van de koopkracht der koopers nog be-
„reikbaar.'' [15])

Hoe gaat het nu practisch op de woningmarkt toe? Een centrale woningmarkt is er niet, veeleer is er een zeer groot aantal markten, die elkander wel beinvloeden, maar toch zelfstandig zijn. Zij zijn in 2 groepen te onderscheiden, n.l. markten voor woonhuizen en markten voor huizen bestemd voor neringdoenden.

Het verschil in de hoogte der prijzen op de verschillende markten vindt zijn oorzaak in de ligging. De ligging bepaalt de meerdere of mindere voordeelen, welke de kooper geniet. Deze voordeelen zijn van economischen, socialen en hygienischen aard. In het centrum onzer steden bevindt zich een kern, waar zich het verkeer afspeelt en die zich geleidelijk, naar mate de bevolking toeneemt, uitbreidt. Die kern biedt zekere voordeelen aan voor degenen, die er wonen en daaruit ontstaat derhalve een sterke vraag. De koopkrachtigsten verdringen de anderen, die naar de daaromheen gelegen wijken vertrekken, waar de prijzen lager zijn, wegens de minder gunstige ligging. Iedere buurt vormt een aparte woningmarkt, waar steeds weer dezelfde prijsstrijd wordt gestreden en waar de prijs zich richt naar de koopkrachtige mededingers. De minst koopkrachtigen worden steeds weder gedwongen naar verdere buitenbuurten uit te wijken.

In het centrum zet zich nu de strijd voort, thans tusschen de kooplieden en degenen, die er wonen. De eersten kunnen hoogere prijzen bieden, doordat zij in hun zaken door de gunstige ligging winsten maken, die hen in staat stellen de bewoners te overbieden. Vervolgens worden de kleinere kooplieden weder verdrongen door de grootere. De eerstgenoemden verplaatsen zich op hun beurt weder naar de verder gelegen wijken en oefenen ook daar hun invloed uit. Zoo plant zich dit proces automatisch voort tot in steeds verderen omtrek, door het voortdringen der relatief meest koopkrachtige elementen.

Hebben wij gezien van welke factoren de opbrengst afhankelijk is, dan rest nog dezelfde vraag ten aanzien van de Ersatzquote. Deze bestaat uit 2 factoren, n.l. 1e. de vervangbare goederen, wier waarde afhankelijk is van hun marktprijs en 2e. het agio van tegenwoordige op toekomstige goederen, dat eveneens uit de opbrengst gevonden moet worden en dat zijn uitdrukking vindt in den heerschenden rentevoet.

Zoo zijn dus de momenten, waarvan de *grondrente* afhankelijk is, 1e. de marktprijs der woningdiensten (o), 2e. die voor de vervangbare goederen (e) en 3e. de hoogte van den heerschenden rentevoet (p). De vroeger gegeven formule luidt dus nu $g = o - (e + p)$.

Veranderingen in de grootte van o, e en p hebben dus invloed op de grootte van g en wel zoodanig, dat stijgt of daalt alleen de waarde van o, ook de waarde van g in gelijkemate stijgt of daalt. Stijgen hetzij e of p, terwijl o onveranderd blijft, dan daalt de waarde van g. Daarentegen kan een stijgen van e, geneutraliseerd worden door een dalen van p en omgekeerd, zoodat g onveranderd blijft.

Tenslotte moet de vraag beantwoord worden, van welke momenten de *prijs van den grond* afhankelijk is.

De waarde van een goed is gelijk aan de som der waarden

[15]) t. a. p. pag. 205.

van de diensten die het goed bewijst. De grond bewijst een oneindige reeks van diensten, die ieder gelijk zijn aan de zuivere grondrente. De waarde van den grond wordt derhalve verkregen door kapitalisceering van de grondrente. De hoogte van den rentevoet, welke hierbij gebezigd wordt is de heerschende rentevoet. De verkregen uitkomst is de ruilwaarde of de prijs van den grond.

Indien de rentevoet slechts geringe afwijkingen vertoont, zal de invloed van dezen factor in vergelijking met die van den factor grondrente gering zijn. In hoofdzaak wordt de prijs van den grond derhalve beinvloed door de hoogte van de grondrente. Waar, gelijk wij zagen, deze afhankelijk is van Opbrengst en Ersatzquote, is dus ook de prijs van den grond van deze factoren afhankelijk. Derhalve geldt ook hier de wet, dat de productiefactor zijn waarde ontleent aan het eindproduct. Of m.a.w. dat de prijs van den grond een functie is van den huurprijs van het huis en niet omgekeerd. Dit is het punt, waarover de bovengeschetste strijd loopt. Oppervlakkige beschouwing van de werkelijkheid leidt tot de meening, dat het anders is. Wij zien den bouwondernemer zijn voorcalculatie maken en daarbij gebruik maken van den prijs van den grond en der andere productie-factoren en zoo berekenen den prijs, waarvoor hij verkoopen of verhuren moet om de rente van zijn kapitaal te kunnen maken. Dat de prijs van den grond, dien hij in zijn calculatie opneemt gebaseerd is op de verwachte toekomstige huuropbrengst, valt niet in het oog, maar is niettemin waar. Is inderdaad de prijs, dien hij voor den grond besteed heeft hooger dan in overeenstemming is met de toekomstige rentabiliteit van het huis, dan draagt het eind den last en lijdt hij verlies. Duidelijk springt de waardebepaling in verband met de opbrengst in het oog, indien in het centrum der stad grond beschikbaar komt, b.v. ten gevolge van een doorbraak.

Uit het bovenontwikkelde vloeit nu nog een en ander voort, t.o. van twee punten.

1e. de huurkazerne. *Eberstadt's* kazernierungsrente-theorie schrijft de stijging der huren toe aan het feit, dat als aan den stadsrand huurkazernes worden gebouwd, deze den grondprijs opdrijven, waardoor dit type van woningen ook voor de verdere uitbreiding noodzakelijk wordt. Wij weten nu, dat hij hierbij van een juist uitgangspunt uitgaat. Immers de huurkazernebouw maakt een intensief gebruik van den grond. Op eenzelfde oppervlakte produceert men meerdere woningen, wordt dus een in totaal grootere opbrengst verkregen, waardoor de grondrente hooger wordt, dan bij een meer verspreide bebouwing het geval is. Wil dit nu zeggen, dat de woninghuur eveneens stijgt? Immers neen. Integendeel bestaat de mogelijkheid, dat de woningprijs per eenheid daalt, door de grootere „Ausnützung" van den grond, waardoor het aanbod van woningen vergroot wordt. Daaruit volgt, dat een verbod voor huurkazernes evenmin behoeft te leiden tot verlaging van de huren. Wel leidt het tot verlaging van de grondrente.

2e. De speculatie. Is de grondwaarde een functie van den huurprijs, dan volgt daaruit dat speculatie den prijs endgültig niet kan opdrijven. De speculatie is dan ook niet de oorzaak van de stijging, maar is eerst mogelijk ten gevolge van de prijsstijging, waarvan de speculant gebruik maakt. De speculant koopt goedkoopen grond, omdat hij hoopt, dat door de stadsuitbreiding de landbouwgrond bouwgrond worden zal. Komt zijn verwachting uit, dan strijkt hij de winst op, die de oorspronkelijke bezitter ook zou gemaakt hebben als hij zijn tijd zou hebben afgewacht. „Der Spekulant lenkt nicht den Preis, sondern wird von ihm gelenkt". [16]).

Intusschen is er één omstandigheid, welke oorzaak is, dat in het bijzondere geval van den bouwgrond, de speculatie eenige meerdere speelruimte heeft dan in andere gevallen. Wij wezen er reeds op, dat de woningbehoefte een levensbehoefte van den eersten rang is en dat het percentage van het inkomen, dat besteed wordt om deze behoefte te bevredigen, zeer uiteenloopt. In 't algemeen kan gezegd worden dat men voor deze behoeftebevrediging groote offers over heeft. Gevolg hiervan is, dat de weerstand tegen een hooge vraagprijs op dit punt niet groot is aan de zijde der koopers; en dat derhalve althans tijdelijk de speculatie een kans heeft om de prijzen op te drijven, hooger dan bij groote weerstand economisch mogelijk zou zijn. Daartegen ontstaat echter ook hier weder reactie. Evenals dit met andere eerste levensbehoeften het geval is, wordt de prijsvorming ten aanzien van den consument, eerst na een betrekkelijk lange periode door dezen beïnvloed. Als regel moet de consument om op een bepaald moment in een bepaalde behoefte te voorzien, den prijs betalen, die hem gevraagd wordt. Eerst daarna kan hij, door den gebruiksduur te rekken of door vervanging van het goed door een ander soortgelijk goed invloed uitoefenen op de prijsvorming. En naarmate de organisatie-gedachte ook vat krijgt op de verbruikers als zoodanig, zal deze invloed sterker worden.

J. SIBLESZ Jr.

[16]) *Kleinwächter* pag. 231.

ARCHIEFKLASSIFICATIE

III. *De keuze van het archief-klassificatie-systeem*

Toetst men de eischen, waaraan het archief-klassificatiesysteem moet voldoen, aan de voorschriften, door *Brown* voor bibliotheekklassificatie-systemen gegeven, dan rijst allereerst de vraag, of de voor bibliotheekgebruik in de eerste plaats en, zooals werd aangetoond, terecht gestelde voorwaarde van alomvattendheid ook bij het archiefbeheer gesteld moet worden. Het antwoord op deze vraag moet ontkennend luiden.

Het meest typische verschil tusschen een bibliotheek en een archief is, dat de eerste van onbeperkten omvang is, dat van geen enkele bibliotheek, zelfs niet van een op een speciale tak van wetenschap of bedrijf gerichte, gezegd kan worden, dat zij volledig is. Er kunnen en er zullen steeds nieuwe aanwinsten komen, al ware het alleen reeds, omdat op elk gebied boeken blijven verschijnen, omdat het gebied van de bibliotheek uitgebreid kan worden, omdat van een buiten den handel geraakt werk een der weinig overgebleven exemplaren vrij kan komen. Een archief daarentegen is een scherp begrensd geheel; van elk stuk is met zekerheid uit te maken of het in een bepaald archief al dan niet thuisbehoort en van elk archief kan omschreven worden uit welke stukken het, bij volkomen gaafheid, bestaat. Het kan niet beter gezegd worden dan zooals *Muller, Feith* en *Fruin* dit in hun „Handleiding voor het ordenen en beschrijven van archieven" (2e druk 1920) deden:

„Een archief is het geheel der geschrevene, geteekende en ge„drukte bescheiden, ex officio ontvangen bij of opgemaakt door „eenig bestuur of een zijner ambtenaren, voorzoover deze be„scheiden bestemd waren om onder dat bestuur of dien ambte„naar te blijven berusten".

De voorstanders van toepassing van een alomvattend klassificatiesysteem voor archief-doeleinden, meenen dat het door een systeem gegeven teveel niet schaadt. Veel grooter is, volgens hen, het gevaar dat in een voor eigen archiefgebruik pasklaar gemaakt, beperkt schema, iets, dat later moeilijk in te lasschen zal zijn, wordt vergeten; dat geen plaats wordt opengehouden voor niet te voorziene, later noodzakelijk blijkende uitbreidingen. Het valt niet te ontkennen, dat deze argumenten een grond van juistheid bevatten, doch men bedenke, dat zelfs op het stuk van volledigheid en voorzorg te ver gegaan kan worden. Zeker, wie zijn archief gaat indeelen volgens *Dewey's* ± 33000 begrippen omvattende decimaal-klassificatie, zal niet licht op een