

MAANDBLAD VOOR ACCOUNTANCY EN BEDRIJFSHUISHOUDKUNDE

ONDER REDACTIE VAN: R. A. DIJKER, G. P. J. HOGEWEG, PROF. TH. LIMPERG JR., A. NIERHOFF EN H. R. REDER.

RUBRIEK REDACTEUREN: UIT EN VOOR DE PRAKTIJK: A. H. GRONDEL, ABR. MEY EN JAMES POLAK; LITERATUUR: Dr. A. STERNHEIM; BESLECHTE

GESCHILLEN: Mr. A. E. J. NYSINGH; — UIT HET BUITENLAND: JAC. H. KRAMER — EFFICIËNTIE: I. ROET J²⁰.

MEDEWERKERS TH. ANDRIES, H. J. VAN ARKEL, PROF. Mr. Dr. H. W. C. BORDEWIJK, J. BOSMAN Az., J. P. CROIN, P. J. DAM, E. VAN DIEN, W. H. ELLES, G. W. PRESE, Dr. W. J. HARTMANN, LEONARD JACOBS, R. KUIJPER, J. J. M. H. NIJST, J. PAARDE-KOOPER, PROF. Dr. N. J. POLAK, F. RINSMA, G. H. SECKEL, J. F. STARKE, PROF. J. G. CH. VOLMER, P. VAN VOORST.

SECRETARIS DER REDACTIE - C. VERWEY

TESSELSCHADESTR. 15 - AMSTERDAM, TEL. 26600

UITGEVER: J. MUUSSES - PURMEREND

TELEFOON 77

GIRO No. 15062

DE COPIE VAN INGEZONDEN BIJDRAGEN WORDT NIET TERUGGE-
GEVEN. - NADRUK IS GEOORLOOFD, ZOO DE BRON WORDT GE-
NOEMD. - BOEKEN TER RECENSIE EN ALLE ANDERE STUKKEN
VOOR DE REDACTIE ZENDE MEN AAN DEN SECRETARIS.

VERSCHIJNT MAANDELIJKS. BEHALVE IN DE MAAND AUGUSTUS.
ABONNEMENT PER JAAR F 10.—, FRANCO PER POST F 10.24. BUITEN-
LAND F 10.60. MEN ABONNEERT ZICH VOOR DEN GEHEELEN
JAARGANG

INHOUD

De prijsvorming van den stedelijken bouwgrond	Blz.	65
I. Oudere theorieën door J. Siblesz Jr.		
Archief-klassificatie	„	68
door H. Hymans		
De invloed van de belastingen op het bedrijf	„	71
(Slot) door J. H. Hageman		
Beslechte geschillen	„	75
Red. Mr. A. E. J. Nysingh		
Décharge van directeuren van Naamlooze Vennot- schappen		
Wettelijke bescherming van den Architecten- en Account- tantstitel	„	76
door G. K. H. Hinnen		
Uit en voor de praktijk	„	77
Red. A. H. Grondel, Abr. Mey, James Polak		
Uitslag wedstrijden No. 1. Afdeling 1 en 2 — Op- gave No. 15 (afd. 1) (Het trekken van conclusies uit een productie statistiek) — Uitwerking No. 12 (Be- oordeeling wenschelijkheid vervanging eener installatie) — Beoordeeling der inzendingen		

DE PRIJSVORMING VAN DEN STEDELIJKE BOUWGROND

I. OUDERE THEORIEËN

Wij leven in een periode, waarin de groote steden zich in belangrijke mate uitbreiden. Vooreerst tengevolge van de voortgaande industrialiseering van ons land. Zoo steeg het percentage der bevolking, dat in de nijverheid werkzaam is van 1899 tot 1909 van 12,7 tot 13,4 en daalde het percentage der landbouwende bevolking van 11,2 tot 10,5. Daarbij voegt zich nog een tweede verschijnsel n.l. de trek van het centrum naar den omtrek der stad. Was vroeger het centrum als woonplaats gezocht en werden de buitenwijken als minderwaardig beschouwd, thans is het juist andersom, wordt het midden werkstad en worden aan den omtrek woonwijken gebouwd. Het stadsbeeld, dat wij van het voorgeslacht overnamen had een centripetaal, dat van

onzen tijd een centrifugaal karakter¹⁾. Vandaar dat de gronden aan den omtrek der stad gelegen, steeds meer voor bouwgrond worden gevraagd.

Vóór dien tijd werd deze grond gebruikt voor weiland, akkerbouw of tuinbouw. Intusschen is deze niet alleen voor *dit* doel bruikbaar. Hij kan ook dienen tot het daarop bouwen van woningen of andere gebouwen. Om te voldoen aan de behoefte aan woningen wordt de grond dus onttrokken aan zijn vroegere bestemming en aangekocht om te worden geschikt gemaakt voor bouwgrond. Nu leert de ervaring, dat de grond met de verandering van *doel* ook onderhevig is aan een verandering van *waarde*. De prijsstijging, die waargenomen wordt is echter zoo groot, dat, indien rekening gehouden wordt met alle kosten die gemaakt worden om de ruwe gronden geschikt te maken voor bouwgrond, met verlies van grond voor straatanaleg en renteverlies gedurende het productietijdperk, men een rest overhoudt, die aan den eigenaar toevalt zonder diens toedoen en die gedragen wordt door de gebruikers van de op dien grond gebouwde woningen. Het sociaal gevoel kwam er tegen in opstand, dat de grondeigenaars slapende rijk werden en de bevolking der groote steden den last van hooge huren moest torsen ten bate van enkele gelukkigen.

Om de middelen te vinden ten einde dien ongerechtvaardigden toestand te wijzigen, moesten eerst de oorzaken opgespoord worden en de vraag werd gesteld: vanwaar de hooge huren van de stedelijke woningen.

Verschillende verklaringen zijn daarvoor gegeven.

De meest voor de hand liggende verklaring was deze: de hooge huren zijn een gevolg van de hooge grondprijzen en deze op hun beurt worden veroorzaakt door de speculatie in bouwgrond aan de peripherie der stad.

Welke argumenten vinden wij voor deze meening, die de speculatie in grond als de oorzaak aanziet voor de stijging der huurprijzen?

*Eberstadt*²⁾ heeft getracht aan te toonen, dat de grondspeculatie het woningwezen in al de verschillende stadiën zijner

¹⁾ Dr. Rud. Eberstadt. Die Spekulation im neuzeitlichen Städtchen. Jena 1907.

²⁾ Dr. Rud. Eberstadt. a. ev. in 't bijzonder pag. 173—191.

ontwikkeling beheerscht. Hij gaat daarbij uit van de op zich zelf juiste stelling, dat de speculatie in grond een eenzijdige speculatie is, die alleen à la hausse niet à la baisse mogelijk is.³⁾ Hij wijst er op, dat hierbij de speculant à la hausse geen tegenpartij heeft, die de markt in eenwicht houdt. Hij vraagt zich af of er dan wellicht tegenwerkende krachten gevonden worden onder degenen, die bij de verdere ontwikkeling van het proces betrokken zijn, n.l. de bouwondernemer, de huiseigenaar en de huurder. De bouwondernemer echter is de bondgenoot van den speculant. Hij voert den voorgeschreven bouwvorm uit en neemt den opgedreven prijs in zijn berekening op.

In den huiseigenaar vindt de bouwondernemer al evenmin een rem voor de speculatie. Immers deze dient hem slechts om de speculatiewinst te realiseren. Door de hooge hypotheek, die op den grond gesloten worden en waarbij rekening gehouden wordt met de getaxeerde waarde, is de grondeigenaar in staat voor zelfs tot 96 % toe, hypotheek te verleen aan den koper, die derhalve feitelijk zijn creatuur is. Als niet kapitaalkrachtig koper kan hij geen weerstand bieden aan de hooge eischen, die worden gesteld. En dan tenslotte de huurder. Deze is geheel machteloos overgeleverd en heeft de huur te betalen die gevraagd wordt. Het eenige wat deze doen kan is den last weder af te wentelen op den werkgever, en door staking hooger loon af te dwingen. Gelukt dit, dan worden de middelen tot levensonderhoud duurder en daalt weder de koopkracht van het omhooggedreven geldloon. Gelukt dit niet, dan daalt de levensstandaard.

Ziedaar de niet geheel aan hartstocht gespeende schildering van de macht van den speculant.

Maar nog is niet alles gezegd. Niet alleen beheerscht hij het geheele proces, hij kan het ook tegenhouden. Immers er zijn voorbeelden, dat de grondeigenaars rustig den tijd afwachten, dat de verkoop hun een zoodanige winst in den schoot werpt, dat het renteverlies ruimschoots wordt vergoed.

En nog is er meer. Immers werpt ook het gereedmaken van den akkergrond tot bouwgrond een winst af, door de „Bodenparzellierung” en het geheel vindt zijn bekroning in de theorie van de „Kazernierungsrente”. Wat hebben wij daaronder te verstaan? De opdrijving van den prijs der terreinen heeft ten gevolge, dat de rente van het daarin geïnvesteerde kapitaal slechts kan verkregen worden door het bouwen van huurkazernes. Deze bouw van huurkazernes werkt op haar beurt weer prijsverhoogend op den onliggende grond terug en zoo ontstaat een winst op dien grond, welke *Eberstadt* Kazernierungsrente noemt en die de huurkazerne ook verder maakt tot het woningtype.

Ziedaar het antwoord van *Eberstadt* op de gestelde vraag. Hij wijst er zelf op, dat hij speciaal Deutsche toestanden op het cog heeft. Maar nemen wij een oogenblik aan, dat de schildering niet te zwart is, dan heeft hij ook voor deze toestanden nog niet aangetoond, dat de huurders een hoogen huurprijs betalen omdat de winst van den speculant hoog is. Hij neemt bij voorbaat aan, dat de huurprijzen afhankelijk zijn van de privaateconomische productiekosten van den grond en den opstal. Maar hij moet juist bewijzen, dat de speculatie de oorzaak is van de prijsverhoging. Willen wij de rol, die de speculatie vervult goed zien, dan moet wel worden onderscheiden.

Dr. *K. van Mangoldt*⁴⁾ maakt een scherpe onderscheiding tusschen „die operaties met betrekking tot de stadsuitbreiding, incl. de bebouwing, die samengaan met ontsluiting of bebouwing van het land” en „de zuiver speculatieve omzetten van ontsloten of niet-ontsloten land”. Dientengevolge beveelt hij

aan, de volgende begrippen te gebruiken, die op het wezen der zaak berusten:

- 1e. *Terreinondernemers*, d. w. z. degenen, die het ruwe land te zamenbrengen, het door indeeling in bouwperceelen en stratenaanleg voor bebouwing geschikt maken en het zoo veranderd weder verkoopen. Als zoodanig oefenen zij een gezonde en gewichtige ondernemersfunctie uit.
- 2e. *Bouwondernemers*, d.w.z. degenen, die bouwperceelen verwerven, ze zelve bebouwen en vervolgens het gebouwde huis verkoopen.
- 3e. *Grondspectanten*, d.w.z. degenen, die bouwgronden als zoodanig koopen en verkoopen, zonder die te ontsluiten resp. te bebouwen, en die dus geen andere economische functie uitoefenen dan zuivere speculatie.

Van de beide eerste rubrieken staat zonder meer vast, dat zij een nuttige functie uitoefenen en dus als zoodanig niet vallen onder het verwijt, van slapende rijk te worden. Ongetwijfeld zijn juist zij in de gelegenheid en in de verleiding om met hun bezit zuivere speculatie te ondernemen, daartegenover staat echter dat de ervaring leert, en daarover spreekt *Eberstadt* in het geheel niet, dat tegenover hausse-periodes ook baisse-periodes staan en dat b.v. in de crisis van 1870-80 in Duitschland reusachtige verliezen geleden zijn door allen, die met de grond- en bouwbedrijvigheid te maken had. Dr. *Adolf Weber*⁵⁾ verhaalt daarvan en wijst er op, dat de eriss een gevolg zijn van overschatting van de ontwikkeling, waardoor de grondprijzen tijdelijk hooger stijgen dan economisch gemotiveerd is. Onvermijdelijk komt dan echter de terugslag, waarbij ook zij het gelag betalen, die nuttig werk geleverd hebben. Reeds dit wijst er op, vooreerst dat er wel degelijk een tegenwicht tegen ongemotiveerde prijsstijgingen aanwezig is en voorts dat er andere factoren zijn, die den grondprijs beheerschen, dan aanlegkosten en speculatie.

Blijft dus t.a. van de speculatie over de derde groep, waarvan op te merken valt, dat ook onderzoek van haar werking geen steun biedt aan de stellingen van *Eberstadt*.

Allereerst de stelling, dat de speculatie in grond er op gericht is om prijsverhoogend te werken, omdat hier geen speculatie à la baisse mogelijk is. Het is volkomen juist, dat de speculatie à la baisse alleen mogelijk is op een georganiseerde markt van vervangbare zaken en dus bij den handel in grond ontbreekt. De constructieve beteekenis, die de speculatie op een zoodanige markt heeft, is dus hier niet aanwezig, maar welke is die constructieve beteekenis? Deze, dat bij een economisch ongemotiveerde hausse de scherpe daling, die daarvan het gevolg is, opgevangen wordt door de baisse partij, die bij dalende prijzen zich dekt. Ontbreekt dus deze tegenpartij, zooals in ons geval, dan is het gevolg, niet zooals *Eberstadt* meent, dat de hausse dan onbeperkt door kan gaan, maar dat de daling niet tegengehouden word. Dus precies het tegenovergestelde. Het risico van den grondspeculant is dus grooter dan van den beurspeculant.⁶⁾

Ook de bewering van *Eberstadt*, dat de grondspeculant de oppermachtige is, die geheel het bouwproces beheerscht, is tegen de critiek niet bestand. Vooreerst vindt de prijsstijging een grens in hetgeen de huurder betalen kan. Wel loopt het percentage van het inkomen dat besteed wordt, sterk uiteen, maar er is een grens, waar men zou moeten gaan bezuinigen op andere even belangrijke uitgaven, om den huurprijs te kunnen betalen. Vervolgens staat de grondeigenaar in zooverre zwak, dat de grond niet transportabel is, terwijl de huurders tenslotte niet absoluut gebonden zijn aan een bepaalde plaats. Er zijn

³⁾ In denzelfden zin uit zich *A. Marshall*. *Industry and Trade*. pag. 265.

⁴⁾ Die Städtische Bodenfrage. Göttingen 1907. pag. 188 v.v.

⁵⁾ Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. Leipzig 1904.

⁶⁾ *Weber* a. ev. pag. 108. Zie ook *Marshall* t. a. p.

voorbeelden in Engeland van plaatsen, waar de omliggende gronden in handen van enkele bezitters waren, die weigerachtig waren om de gronden voor behoorlijke prijzen af te staan. Het bevolkingseijfer ging zienderoogen achteruit. ⁷⁾

Zoo komen we vanzelf op het verwijt van terughouden van den grond. Vooreerst brengt dit het risico mede van algeheel verlies, ingeval de grond niet verkocht kan worden.

Bovendien zou dit voor den zuiveren speculant medebrengen renteverlies, terwijl zijn belang juist is om zijn in den grond gestoken kapitaal zoo snel mogelijk om te zetten. Eerder zou dus een bezwaar kunnen bestaan in het feit, dat de speculatie leidt tot te snelle bezitswisseling. Een tegenwicht daartegen wordt echter gevonden in de kosten van overdracht, zegel, registratie e.d. De practijk leert dan ook, dat vasthouden van grondbezit eerder bij de oorspronkelijke bezitters dan bij de speculanten voorkomt, en het dus een voordeel beteekent, wanneer terrein-ondernemingen zich tijdig in het bezit stellen van om de stad gelegen gronden. ⁸⁾

Intusschen is nog niet de vraag beantwoord, naar het verband tussehen den grondprijs en de huurprijzen der daarop gebouwde woningen.

Weber grijpt ter verklaring van den grondprijs terug naar *Ricardo* en tracht ook de stedelijke grondrente te verklaren met de grondrente-leer van dezen econoom.

Men heeft getwist over de vraag, of *Ricardo* daarbij ook gedacht heeft aan den stdeelijken grond, dan wel alleen aan akkerland. De vraag is echter alleen of deze leer toepasselijk geacht kan worden op den stedelijken grond. *Weber* meent van wel.

Bekend is *Ricardo's* stelling: het koren is niet zoo duur omdat de grondrente zoo hoog is, maar de grondrente is zoo hoog, omdat het koren zoo duur is. Onder grondrente ⁹⁾ verstaat hij dat deel van de opbrengst der aarde, dat den eigenaar voor het gebruik der oorspronkelijke en onverwoestbare krachten van den bodem betaald wordt. Zoolang er vruchtbare grond in overvloed is, bestaat er geen rente. Niemand betaalt iets voor het gebruik van den bodem, evenmin als voor het gebruik van lucht of water of eenige andere gave van de natuur, die in onbepaalde mate aanwezig is. Opdat er rente ontsta, moet er gebrek aan grond van de beste kwaliteit komen. *Ricardo* stelt zich het ontstaan der rente voor als volgt: Allereerst worden door de menschen de vruchtbaarste gronden, die in overvloed aanwezig zijn, in gebruik genomen. Met de toename der bevolking, zijn de opbrengsten niet meer voldoende tot dekking der behoefte. De sterkere vraag dwingt tot bebouwing ook van minderwaardigen grond. De grond tweede klasse levert echter trots dezelfde besteding van kapitaal en arbeid een geringere opbrengst dan de grond eerste klasse. Het verschil tussehen de opbrengsten is de rente.

Nemen wij aan, dat in een land grond van drie kwaliteiten voorhanden is. De grond 1e kwaliteit levert 100 quarter koren op, de grond 2e kwaliteit 90 quarter en de grond 3e kwaliteit 80 quarter. Vooropgesteld wordt dat in ieder geval dezelfde hoeveelheid kapitaal en arbeid wordt ten koste gelegd en om deze te dekken, een prijs van 72 sh. per quarter noodig is.

De opbrengst van den grond 1e kwaliteit is dus 7200 sh. en dekt de kosten van kapitaal en arbeid. Ter bevrediging van de stijgende vraag wordt nu grond van 2e kwaliteit bebouwd, welke slechts 90 quarter oplevert. Om nu de kosten van kapitaal en arbeid te dekken is wederom een opbrengst van 7200 sh. ver-

eischt, welke slechts kan verkregen worden bij een prijs van 80 sh. per quarter. Daar het product van den grond der 2e kwaliteit noodig is om de behoefte te dekken, zal dus de prijs stijgen tot 80 sh. Daardoor is de opbrengst van den grond der 1e kwaliteit gestegen tot 8000 sh. en levert deze dus een overschot op. Dit is de grondrente van den grond der 1e kwaliteit. Hetzelfde verschijnsel vertoont zich wanneer de grond der 3e kwaliteit in gebruik moet worden genomen, welke slechts 80 quarter oplevert. De prijs zal dan moeten stijgen tot 90 sh. per quarter. De opbrengst van dezen grond wordt dan 7200 sh. die van de 2e soort 8000 sh. en die van de 1e soort 9000 sh. De opbrengst van de derde soort grond dekt dus alleen de kosten, de 2e soort grond levert rente op en die van de 1e soort is gestegen.

De verklaring van het ontstaan dezer differentiaal-rente berust dus op de volgende causaliteitsketen: Uitbreiding der behoefte veroorzaakt ingebruikneming van grond van mindere kwaliteit. Deze grond levert een kleinere opbrengst. Daardoor stijgen de productiekosten per eenheid-product. Gevolg hiervan is prijsstijging van het product, hetgeen op haar beurt een overschot overlaat voor den bezitter van den beteren grond.

Weber past nu deze stelling op den stedelijken bouwgrond toe en formuleert deze dan aldus: „Die rente ist hoch, weil die „Miete hoch ist und nicht umgekehrt“.

Dit is echter geen toepassing van de grondrente-leer van *Ricardo*. Immers berust volgens dezen, de grondrente op het verschil tussehen de capaciteit van den grond, om een hoeveelheid product op te leveren. Nu valt het niet in te zien hoe het mogelijk zou zijn, dat verschillende bouwterreinen een verschillende hoeveelheid woningen van dezelfde soort zouden kunnen dragen. Althans zal de intensiteit van bebouwing van andere factoren, afhangen, dan van de gesteldheid van den bodem.

De critiek door *Von Mangoldt* ¹⁰⁾ hierop uitgeoefend, is dan ook in zooverre afdoende, dat hij duidelijk aantoonde, dat *Weber* ten onrechte de pachtleer op den stedelijken grond toepast. Hij wijst er op, dat volgens de leer van *Ricardo*, om een grondrente te doen ontstaan, er moet zijn een „Vorzugsstellung“ onder de gronden, die hetzelfde goed produceeren.

Er zijn dan in het geval van den bouwgrond 3 mogelijkheden: 1e. Voordeelige positie ten opzichte van reeds bebouwd grond. 2e. voordeelige positie ten opzichte van de bouwterreinen onderling. 3e. voordeelige positie ten opzichte van het daaromheen liggende land.

Wat de eerste mogelijkheid betreft, zou er een differentiaal-rente kunnen ontstaan, wanneer op het bouwterrein voordeliger kon gebouwd worden, dan op den reeds bebouwd grond geschiedde. Dit is echter niet mogelijk. Zijn de woningen goedkoop, omdat de grond goedkoop is, dan is wel de woningprijs maar niet de grondprijs verklaard en brengen de bouwterreinen differentiaal-rente op tegenover den bebouwd grond, dan moesten zij duurder zijn dan deze. Er is dus geen sprake van een voordeelige positie.

Ten aanzien van de tweede mogelijkheid komt hij eveneens tot een negatieve conclusie. Er kan verschil van ligging zijn onder de beschikbare bouwterreinen, maar dit verschil heeft geen invloed op de bouwkosten. Nemen wij aan, dat de prijzen der woningen gelijk zijn (wat bij differentiaal-rente voorwaarde is) dan produceert het eene stuk grond dus ook niet goedkoop dan het andere. Zijn de prijzen der woningen niet gelijk, dan is er geen sprake van dezelfde goederen. Er is dus ook hier geen differentiaal-rente.

En ook de derde mogelijkheid levert geen resultaten op, want

⁷⁾ *Weber* a. ev. pag. 82.

⁸⁾ *Weber* a. ev. pag. 99.

⁹⁾ Wij volgen hier zakelijk de uiteenzetting van Dr. jur. *Fr. Kleinwächter* jun. in „Das Wesen der Städtischen Grundrente“. Leipzig 1912 pag. 161.

¹⁰⁾ Die Städtische Bodenfrage pag. 222/7.

wel zijn de bouwterreinen in een bevoorrechte positie tegenover het akkerland eromheen, maar hier is in het geheel geen vergelijking mogelijk van producten, want op akkerland kan niet gebouwd worden.

*Von Mangoldt*¹¹⁾ heeft een eigen verklaring voor de hoogte van den bouwgrondprijs. Dit is de theorie van den smallen rand. Bij stadsuitbreiding is er een vraag naar grond, die sterk, dringend en kapitaalkrachtig is. Tegenover deze vraag staat een beperkt aanbod. Ter voldoening aan de behoefte heeft men slechts de beschikking over een smalle strook, die zich aansluit aan het bebouwde gedeelte. Wat daarachter ligt komt niet in aanmerking, om de volgende redenen:

1e. de stedelijke bevolking wil niet wonen, dan in aansluiting aan het bebouwde gedeelte, in verband met de veiligheid, het verkeer met familie en vrienden en het bezoeken van scholen, werkplaatsen en kantoren.

2e. De kosten van stratenaanleg naar verder gelegen gronden zijn te hoog.

3e. Het is onmogelijk om, zonder bewilliging van de eigenaars van den smallen rand, verbindingswegen te maken naar verder gelegen gronden en het is in het belang van bedoelde eigenaars om die vergunning niet te geven.

4e. Ook de gemeentebesturen leggen moeilijkheden in den weg aan het bouwen, zonder aansluiting aan de stad. Deels berust deze tegenstand op de overweging, dat voorziening met gas, electriciteit en water bezwaren ondervindt, deels op de meening, dat op deze wijze de speculatie tegengegaan kan worden.

Dit alles leidt *v. Mangoldt* tot de conclusie, dat de bezitters van den smallen rand zich in een „monopolähnliche Stellung” bevinden. Althans in een positie van zeer beperkte concurrentie. Goederen, die zich monopolistisch in een of weinige handen bevinden, kunnen zeer ver boven hunne productiekosten stijgen, en aldus is verklaard hoe het komt, dat de prijzen van den grond, waarover het hier gaat, zoo hoog zijn.

Maar hiermede zijn wij weder terecht gekomen bij de speculatie-theorie, zij het in eenigszins anderen vorm.

Deze opvatting wordt dan ook gedrukt door dezelfde bezwaren. Bovendien logenstraffen de feiten in onzen tijd de bovengenoemde redenen, waarom de grond, op eenigszins grooteren afstand gelegen, niet in aanmerking zou komen voor de stadsuitbreiding. Voornamelijk door een nieuwen factor, n.l. het verbeterde verkeer. De voorstanders van de z.g.n. decentralisatie in de stadsuitbreiding nemen toe.¹²⁾

Een bevredigende verklaring hebben wij tot nog toe niet gevonden. In alle verklaringen, die wij hebben gehoord, speelde de hoogte der bedrijfseconomische kostprijsfactoren een rol ter verklaring van de hooge prijzen.

Zij baseeren zich allen op de oude kosten-theorie, die den prijs van het eindproduct afleidt uit de hoogte der kosten. Wij zullen aan de andere zijde moeten beginnen en trachten vast te stellen, hoe de woningprijzen tot stand komen en dan te zoeken het verband tusschen dien prijs en de kosten-factoren.

De meening van *Weber* wijst ons wel in die richting, maar wij komen ook daarmee niet verder, vooreerst omdat ook de theorie van *Ricardo* de stijging van den prijs van het product nog verklaart uit de stijging der kosten en bovendien omdat deze leer zooals wij zagen, op den stedelijken bouwgrond niet van toepassing is. Het kan bevreemdend schijnen, dat de vrij algemeen aangenomen leer van *Ricardo* een zoo beperkte toepassing heeft, dat ze niet alleen niet op andere goederen dan grond, maar zelfs niet op alle soorten grond toepasselijk is. De ver-

klaring hiervan moeten wij o.i. hierin zoeken, dat *Ricardo* heeft trachten te verklaren een verschijnsel, dat alleen bij de waardevorming van grond duidelijk aan den dag treedt, maar dat toch ook elders optreedt. Het is het verschijnsel van een premie, die sommige ondernemers wel en andere niet maken. Dit verschijnsel heeft *Ricardo* niet duidelijk en niet in zijn algemeenheid gezien. Daarom is hij bij zijn verklaring van een onbetwistbaar feit, toch feil gegaan in de aanwijzing van de causaliteit. Wij zagen reeds, dat hij de prijsstijging van het graan toeschrijft aan de meerdere kosten, die op de minder goede gronden moeten worden gemaakt, terwijl die prijsstijgingtoch inderdaad een gevolg is van de meerdere vraag. Bij *Ricardo* ligt de oorzaak van de stijging van den graanprijs en van de pacht toch nog bij den grond, en vandaar dan ook dat zijn theorie ons bij den stedelijken bouwgrond in den steek laat. In dezen gedachtengang komt het ons voor dat wij *Ricardo* moeten beschouwen als een voorlooper van de grenswaardeleer, die zooals wij zien zullen, een aannemelijke verklaring geeft van de vraag die ons bezig houdt.

J. SIBLESZ JR.

ARCHIEF-KLASSIFICATIE

Indien onder klassificeeren niets anders te verstaan ware dan verdeelen in klassen, dan zou elk archief dat niet baldadig door elkander gerommeld is, geklassificeerd mogen heeten. Immers, bij alfabetische berging vormt elke beginletter een klasse, bij geografische berging, elke plaats van herkomst of bestemming en zelfs, bij het wegleggen van stukken naar de volgorde waarin zij afgedaan zijn, elke datum van afdoening. In de praktijk van het bestuurs- en zakenleven echter spreekt men eerst van het klassificeeren van een archief, wanneer het gaat om een wijze van rangschikken, waarbij de indeeling op een meer doelmatigen grondslag dan de willekeurige volgorde van de letters van het A-B-C of van de ontstaansdata der stukken berust. De behoefte aan zulk een meer doelmatigen grondslag wordt alom sterk gevoeld in dezen tijd van het zich uitbreiden der bestuursbemoedeningen en van het in groote getale ontstaan van machtige concentraties en grootbedrijven. Er wordt veel gezocht op archief-economisch gebied, doch helaas wordt daarbij niet steeds de wijze les: „bezint eer gij begint” ter harte genomen en niet zelden ziet men wat bedoeld is als het scheppen van een nieuwe, betere orde in de paperasserij, uitloopen op een verhoogde wanorde.

In het onderstaande zal over archief-klassificatie een en ander gezegd worden, dat den zoeker op dit gebied van nut kan zijn. Achteereenvolgens zal ter sprake komen:

Het klassificeeren van bibliotheken.

Wat en hoe men klassificeert bij het archiefbeheer.

De keuze van het archiefklassificatiesysteem.

Het begrip „Trefwoord”.

De notatie en de index.

Het samenstellen en toepassen van het classificatiesysteem.

I. Het klassificeeren bij het bibliotheekbeheer

In dienst van de alomvattende wetenschap, vindt de klassificatie haar breedste en zuiverste toepassing; het kan niet anders of elk ander gebied, waarop te klassificeeren valt, moet minder ruim zijn. Slechts één terrein kan in omvang dat der wetenschap nabij komen, namelijk het koninkrijk der boeken, want al wat de wetenschap geeft, moet in boeken te vinden zijn. De opbrengst van vroeger eeuwen aan wetenschappelijke vondsten is voor het tegenwoordige geslacht verloren gegaan, voor

¹¹⁾ t. a. p. pag. 229.

¹²⁾ Vergelijk een correspondentie in de N. Rott. Courant van 26 April 1924 Avondblad D en 28 April Avondblad D: „Decentralisatie bij Staatsuitbreiding”.