

# Eigenschappen van eigendom

*een aanzet tot een genealogie  
van eigendom in Nederland*

Eli Dorsman



Bachelorscriptie  
Double-degree bachelor in philosophy  
hoofdstudie: MSc Architecture, TU Delft

Eli Dorsman  
Studentnummer 459577

Supervisor  
dr. Julien Kloeg

*Advisor*  
Jamie Van der Klaauw, MA

10.619 woorden excl. voetnoten  
13.818 woorden incl. voetnoten

Alle afbeeldingen in dit werk zijn  
gemaakt door de auteur.

Erasmus Universiteit Rotterdam

15 Juni 2023

<b>1. Introductie</b>	<b>1</b>
§1.1. Onderwerp en relatie met hoofdstudie	1
§1.2. Probleemstelling	1
§1.3. Methodologische en theoretische uitgangspunten	2
§1.4. Onderzoeksvraag en opbouw	4
<b>2. Filosofische ontwikkeling van gronden voor eigendom in West-Europa tot 1821</b>	<b>5</b>
§2.1. Introductie	5
§2.2. Aristoteles en Aquino: Proportionaliteit tussen arbeid en behoefte	6
§2.3. Locke en Mercier de la Rivière: Productieve uitbreiding van zelfeigendom	7
§2.4. Hegel: Transformatieve actualisatie van de vrije wil	9
§2.5. Besluit	11
<b>3. Historisch-economische ontwikkeling van eigendomspraktijken in Nederland tot ca. 1800</b>	<b>12</b>
§3.1. Introductie	12
§3.2. Rechtvaardigingsgronden: Meenten en marken (ca. 1250-1850)	13
§3.3. Toe-eigening: Verleend land, gewonnen uit eigen scheppende kracht (ca. 1000)	14
§3.4. Privatieve structuur: Onderpand in krediet- en kapitaalhandel (14e eeuw)	15
§3.5. Inkomensrechten: Rentezoekend eigendom met gescheiden inkomen en gebruik	16
§3.6. Besluit	18
<b>4. De ontwikkeling van eigendom vanaf ca. 1800</b>	<b>19</b>
§4.1. Introductie	19
§4.2. De privatisering van gemene gronden (ca. 1800-1900)	19
§4.3. Naar een absoluut eigendomsbegrip (ca. 1800-1850)	20
§4.4. Asymmetrische vermaatschappelijking (vanaf ca. 1850)	22
§4.5. De wooncrisis	23
§4.6. Besluit	24
<b>5. Conclusie</b>	<b>25</b>
<b>6. Literatuurlijst</b>	<b>27</b>
<b>7. Bijlagen</b>	<b>33</b>
A. Journalistiek en politiek discours: problemen en maatregelen m.b.t. grondeigendom	34
B. Matrix van rechten	36

## 1. Introductie

### §1.1. Onderwerp en relatie met hoofdstudie

Deze scriptie richt zich op de situatie waarin ze tot stand is gekomen: de Nederlandse wooncrisis. Dit urgente tekort aan betaalbare woonruimte krijgt met name sinds 2019 veel aandacht. Als *double-degree* bachelorstudent, doe ik deze filosofieopleiding in aanvulling op mijn studie architectuur. Volkshuisvesting is een van de centrale onderwerpen waar architectuur zich in de twintigste eeuw op heeft gericht. Na een periode waarin de regie over wonen is losgelaten, heeft de wooncrisis het belang van deze taak opnieuw onder de aandacht gebracht.<sup>1</sup> Deze scriptie geeft me de mogelijkheid vanuit de filosofische discipline te reflecteren op de mogelijkheidsvoorwaarden voor goede volkshuisvesting. Eigendom van grond wordt vaak gezien als zo'n mogelijkheidsvoorwaarde en is daarom, zoals hieronder zal blijken, een vruchtbaar onderwerp van analyses en diagnoses van de wooncrisis.

### §1.2. Probleemstelling

In grote Nederlandse kranten en in academisch-institutionele onderzoeken over de wooncrisis wordt het eigendomsrecht met name geproblematiseerd omdat ze (vroegtijdige) *geldonttrekking* en *marktmacht* mogelijk maakt in ruimtelijke ontwikkelingen.<sup>2</sup> Deze problemen hangen samen met de werking van het eigendomsrecht in de grondmarkt. Grondeigendom geeft recht op het surplus aan grondwaardestijging dat, bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen, door de overheid wordt gecreëerd. In de strijd om dit surplus wordt er door grondhandel die anticipeert op toekomstige ontwikkelingen vroegtijdig geld onttrokken uit het bouwproces, waardoor ontwikkelingen niet meer rendabel zijn en daardoor stilvallen, vertragen of rijkssubsidie nodig hebben.<sup>3</sup> Ook *marktmacht* hangt samen met de werking van het eigendomsrecht. Grondeigendom geeft ontwikkelrecht: het recht zelf de grond te ontwikkelen mits zelf kan worden voldaan aan het (nieuwe) bestemmingsplan. Het kleine aantal partijen dat in staat is om grootschalig en speculatief grond te verwerven, kan hierdoor (regionale) marktmacht verwerven die ze ruimte geeft om de hoeveelheid en het tempo van het aanbod te bepalen en dus, als dit ten goede komt aan het rendement van de gebiedsontwikkeling, om kunstmatig schaarste in stand te houden.<sup>4</sup> Dit kan leiden tot het stilvallen of vertraging van projecten, zoals we ook zagen bij het probleem van geldonttrekking.<sup>5</sup> Zowel geldonttrekking als marktmacht verschijnen in het discours over de wooncrisis dus als beperkende factoren in de productie van woonruimte.

Maatregelen tegen marktmacht en geldonttrekking (en hun gevolgen, *stalled sites* en rijkssubsidies) worden door politici vaak afgewezen op grond van de bescherming van het eigendomsrecht.<sup>6</sup> Meestal stoppen redeneringen in academisch onderzoek en kamerstukken daar. Er wordt niet dieper ingegaan op waarom dit recht van belang is, en waarom in dit geval. Eigendom vormt een politiek grensconcept, een niet of nauwelijks ondervraagd kader *waarbinnen* politici, economen en planologen naar oplossingsrichtingen

---

<sup>1</sup> Tekenend daarvoor is dat het Nederlandse ministerie voor volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu in 2010 is opgeheven, en dat de huidige regering weer een minister voor heeft aangesteld.

<sup>2</sup> Academische-institutionele bronnen worden in deze paragraaf besproken. Zie *bijlage A* voor de analyse van journalistieke en politieke bronnen die deze stelling verder onderbouwt.

<sup>3</sup> Krabben, Erwin van der. *De werking van de grondmarkt; gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt*. (ACM, 2021): 20-22.

<sup>4</sup> Dit recht wordt o.a. *zelfrealisatierecht* genoemd. Zie: van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 42.

<sup>5</sup> Segeren, Arno. *De grondmarkt voor woningbouwlocaties. Belangen en strategieën van grondeigenaren*. (Ruimtelijk Planbureau, 2007), 118-119; Buitelaar, Edwin & Giel Pouls. "Marktconcentratie en Woningbouw." *Real Estate Research Quarterly*, 8, 1, (2009): 45-51. Van der Krabben. *De werking van de grondmarkt*, 18-20, 55-56. Krabben, Erwin van der & Edwin Buitelaar. *Woningbouw en marktconcentratie* (ACM, 2023).

<sup>6</sup> van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 6-7, 60-62. Zie ook *bijlage A*.

kunnen zoeken.<sup>7</sup> Deze tekst onderzoekt dit politieke grensconcept door haar ontwikkeling in kaart te brengen en in verband te brengen met de problemen in grondmarkt en -beleid waar ze mee wordt geassocieerd.

### §1.3. Methodologische en theoretische uitgangspunten

Deze scriptie vertrekt vanuit het idee dat filosofie het niet alleen mogelijk maakt te reflecteren op zaken die tijdloos zijn of in het verleden liggen, maar ook kan helpen te denken over de situatie waarin de denker zichzelf bevindt.

Methodologisch grijpt dit terug op de Nietzscheaans-Foucauldiaanse taak een geschiedenis van het heden te schrijven. In *Nietzsche, Genealogy, History* beargumenteert Foucault het belang om recht te doen aan de kronkeligheid en rijkdom van de geschiedenis van ideeën en praktijken, door te traceren hoe concepten binnen verschillende constellaties terug kunnen keren, gekaapt en omgekeerd kunnen worden, van richting en karakter kunnen veranderen. Binnen die non-lineaire ontwikkeling kunnen sturende aspecten aan het licht komen die geleidelijk impliciet zijn geworden maar blijvende, structurele consequenties hebben.<sup>8</sup>

Meer recent heeft Willem Schinkel de genealogische methode toegepast in zijn werken over de coronacrisis: *De Hamsteraar* en *Pandemocratie*. Dit deed hij door de hoofd-diagnoses in het hedendaagse discours omtrent de coronacrisis te identificeren, de genealogische ontwikkeling van sturende concepten binnen discours te traceren, en de werking van deze concepten te onderzoeken in de benaderingen tot de coronacrisis.<sup>9</sup>

Dit onderzoek bouwt voort op de hierboven beschreven methodes. Het uitgangspunt daarbij is dat concepten, juridische codes en praktijken een sturende en expressieve rol hebben ten opzichte van elkaar, dat ze zich in samenhang ontwikkelen, en dat een reflectie op het heden daarom vraagt om een reflectie op de ontstaansgeschiedenis die denken en handelen met elkaar delen. De scriptie poogt de wooncrisis met haar diagnoses en oplossingen dus te begrijpen als een product van veranderende kennisvormen, codes, concepten en praktijken - meer dan slechts een resultaat van tijdloze economische, demografische en logistieke wetten.

Het onderzoek richt zich op de genealogie van het eigendomsrecht in Nederland, met als doel om te herleiden hoe het hedendaagse discours omtrent de rol van het eigendomsrecht in de wooncrisis samenhangt met de manier waarop eigendom zich in lokale praktijken, West-Europese teksten en juridische codes heeft ontwikkeld.

Het eigendomsrecht wordt in dit werk benaderd als constellatie van praktijken en rechten, met als doel de rol die afzonderlijke soorten rechten hebben gespeeld in de vorming en rechtvaardiging van eigendom in kaart te brengen. Dit in tegenstelling tot Nederlands academisch, juridisch en journalistiek discours, waar eigendom over het algemeen als monolithisch begrip wordt benaderd. Dit monolithische eigendomsbegrip is echter niet vanzelfsprekend, maar een relatief recent fenomeen. Tot de 19e eeuw was het juridische eigendomsbegrip meervoudig: eigendom werd gezien als een bundel of opsomming van bevoegdheden, zoals Engeland en de Verenigde Staten dat nu nog steeds kennen.<sup>10</sup> Zoals in §3 zal blijken, is er in Nederland tot in de 19e eeuw sprake geweest van een pluraliteit aan eigendomspraktijken die naast elkaar bestonden. Door de tijd heen strekte eigendom zich uit over een veld van bevoegdheden en praktijken dat — anachronistisch gezien — moderne juridische onderscheidingen zoals als publiek- en privaatrecht en zakelijk- en verbintenissenrecht overstijgt. Dit blijkt onder andere uit het

---

<sup>7</sup> Zo schijnt minister van VROM Jan Pronk rond de eeuwwisseling met de woorden “houd je mond over de grond” de grondslagdiscussie uit de weg zijn gegaan. Zie: Duijvestein, Adri. “CDA moet zich helder uitspreken over grondbeleid.” *NRC*, (25 november 1999).

<sup>8</sup> Foucault, Michel. “Nietzsche, Genealogy, History.” In *Language, Counter-Memory, Practice: Selected Essays and Interviews*, edited by D. F. Bouchard. (Ithaca: Cornell University Press, 1977), 139-164.

<sup>9</sup> Schinkel, W., *De Hamsteraar. Kritiek van het logistiek kapitalisme*. (Amsterdam: Boom uitgevers, 2020); Schinkel, W., *Pandemocratie*. (Amsterdam: Editie leesmagazijn, 2021).

<sup>10</sup> Bergh, G.C.J.J. van den. *Eigendom. Grepen uit de geschiedenis van een omstreden begrip*. (Deventer: Kluwer, 1987), 8-9., 9, 35, 76-80

gebruik van het Romeinse concept *dominium*, dat tot in de late middeleeuwen gangbaar was in West-Europa. *Dominium* duidt op de macht van een *dominus*, waar in de meest oorspronkelijke zin de baas van het huis (*domus*) mee werd bedoeld. Volgens rechtshistoricus van den Bergh betekende dit eigendom over het huis, zijn vrouw, kinderen, slaven en goederen, maar ook niet-stoffelijke rechten die nodig waren voor bewoning of exploitatie. Maar het woord werd ook gebruikt voor beperkte zakelijke rechten, zoals erfpacht, of publiekrechtelijk gezag, zoals de macht van de keizer. In de middeleeuwen vinden we een nog rijker gebruik van *dominium*, waarin ook rechten die nu onder het verbintenenrecht vallen als eigendom verschijnen, zoals ambten (van bijvoorbeeld leenheren of geestelijken) en inkomensrechten (zoals tolheffing en renten).<sup>11</sup>

Het benaderen van eigendom als constellatie heeft niet alleen als doel om recht te doen aan haar historische *meervoudigheid*, maar ook aan haar *samenhang*, door de sturende invloed inzichtelijk te maken van specifieke concepten, praktijken en rechten binnen de constellatie. Lokale bezitspraktijken en bovenlokaal juridisch en filosofisch discours hebben elk steeds de nadruk gelegd op andere componenten van eigendom.

Eigendomsrechten worden in wat volgt op drie manieren onderscheiden. Ten eerste aan de hand van hun *object*, variërend in de mate waarin ze aanspraak maken op zaken of personen (recht op: vruchten, bewerking, gebruik, beschikking, ruimtelijk gezag, persoonlijk gezag). Ten tweede worden ze onderscheiden naar de *richting* waarin ze zich verhouden tot dat object. Relationeel gezien kan het object in *transformatie* of in *circulatie* gebracht worden. Existentieel gezien impliceert dat voor de bezitter respectievelijk een toe-eigening van het object, of anderzijds de vervreemding ervan. Economisch gezien kan dit begrepen worden als een onderscheid tussen recht op controle en en op inkomen. Gebruik als transformatierecht is bijvoorbeeld het recht om een stuk land te bebouwen. Het in circulatie brengen of vervreemden van dat recht is pacht, waarmee inkomen wordt gegenereerd voor degene die beschikking heeft over het object.. Tot slot onderscheid ik *grensrechten*. Dit zijn de rechten op leven en vrijheid. Ik noem deze grensrechten omdat ze vaak verondersteld worden als zelfstandig (eigendoms-) recht maar geen directe betrekking hebben op een zaak. Tegelijk fungeren ze wel vaak als mogelijksvoorwaarde en legitimatie voor (zakelijke) eigendomsrechten. Zie *Bijlage B* voor een (niet-uitputtende) illustratie van de constellatie die uit bovenstaande volgt.

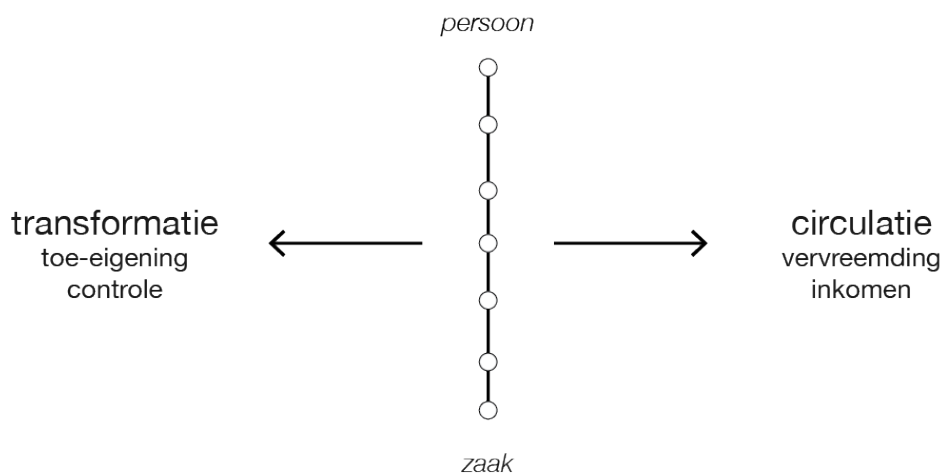


Fig. 1

Aan de hand van bovenstaande uitgangspunten wordt, met behulp van interdisciplinair academisch werk, de ontwikkeling van constellaties van eigendomsconcepten, -codes en -praktijken in Nederland getraceerd. Deze ontwikkeling wordt daarna in verband gebracht met de rol van het eigendomsrecht in hedendaagse journalistieke, wetenschappelijke en politieke analyses van de wooncrisis.

<sup>11</sup> Van den Bergh, *Eigendom*, 8-9

#### §1.4. Onderzoeksvraag en opbouw

De hoofdvraag van de scriptie is:

*Hoe hangt het hedendaagse Nederlandse discours omtrent de werking van grondeigendom in de wooncrisis samen met de genealogie van het eigendomsrecht in Nederland?*

Met als deelvragen:

- *Hoe wordt het eigendomsrecht in hedendaags discours omtrent de wooncrisis geproblematiseerd? (§1.2)*
- *Hoe hebben verklarende rechtvaardigingen van privaateigendom zich ontwikkeld in West-Europese filosofie tot ca. 1800? (§2)*
- *Hoe hebben eigendomspraktijken zich ontwikkeld in Nederland tot ca. 1800? (§3)*
- *Hoe zijn eigendomspraktijken en -rechtvaardigingen die zich tot ca. 1800 hebben ontwikkeld, sturend geweest in de ontwikkeling van eigendom daarna? (§4)*
- *Hoe werken de rechtvaardigingsgronden, voormoderne praktijken, en moderne juridische ontwikkeling van het eigendomsrecht door in het discours omtrent de wooncrisis? (§4.5)*

In de scriptie zal ik beargumenteren dat de ontwikkeling van eigendom in Nederland een discrepantie kent tussen haar filosofische rechtvaardigingsgronden en haar werking en dat deze tot uiting komt in de hedendaagse wooncrisis.

Daartoe is in §1.2 is besproken hoe het eigendomsrecht in de wooncrisis wordt geproblematiseerd. §2 traceert de ontwikkeling van het filosofische eigendomsbegrip in West-Europa aan de hand van de gronden waarop ze is gerechtvaardigd door Aristoteles, Aquino, Locke, Mercier de la Rivière en Hegel. Globaal gezien richten rechtvaardigingen van privaateigendom zich op de rechten op transformatie, leven en vrijheid. In §3 wordt de ontwikkeling van eigendomspraktijken in Nederland tot ca. 1800 besproken en worden de rechtvaardigingsgronden uit §2 hieraan getoetst. De *uitsluitende werking* van privaateigendom ligt niet noodzakelijk besloten in haar gronden. Vervolgens worden praktijken van vervreemding besproken die eigendom in haar ontwikkeling hebben gestuurd. In §4 wordt de moderne (juridische) ontwikkeling van eigendom uiteengezet, tot aan de hedendaagse wooncrisis. Deze ontwikkeling wordt in verband gebracht met de rechtvaardigingsgronden uit §2 en eigendomspraktijken uit §3. Daaruit blijkt dat ontwikkeling vanaf de 19e eeuw een tegenstrijdigheid kent: transformatie werkte, met name via de fysiocraten, als rechtvaardigingsbron voor haar eigen beperking en onderschikking aan inkomensrechten. §5 vormt de conclusie van dit werk.

## 2. Filosofische ontwikkeling van gronden voor eigendom in West-Europa tot 1821

### §2.1. Introductie

De westerse filosofische traditie omtrent eigendom wordt al bij Plato en Aristoteles bepaald door een schema waarin individueel tegenover collectief werd gepositioneerd. Dit schema heeft waarschijnlijk een belangrijke taak vervuld in de filosofische verwerking van de confrontatie met afwijkende bezitspraktijken van culturen die perifeer verschenen aan de eigen, een confrontatie die zowel in de oudheid als na de ontdekking van de Nieuwe Wereld, richting gaf aan het denken over eigendom.<sup>12</sup> Een van de manieren om deze tegenstelling te sublimeren is door een verklarende rechtvaardiging te bieden van privaateigendom als onderdeel van een (natuur-)historisch proces<sup>13</sup> of (nuttig) menselijk instituut. Hieronder richten we ons op de ontwikkeling van deze rechtvaardigingsgronden bij enkele West-Europese denkers.

Eerst bespreek ik Aristoteles en Aquino, bij wie de rechten op leven en transformatie centraal staan. De rechtmatigheid van toe-eigening van een stuk grond berust op het idee dat consumptie noodzakelijk is voor het leven, en dat privaateigendom de proportionaliteit tussen arbeid en opbrengst (naar behoefte) biedt die mensen motiveert om zorg te dragen voor die levensmiddelen en de daarvoor benodigde bewerking van het land (§2.2). Vervolgens bespreek ik Locke en Mercier de la Rivière bij wie de nadruk komt te liggen op de uitbreiding van zelfeigendom als het rechtmatige *moment* van toe-eigening, en productiviteit als haar *rechtvaardiging* (§2.3). Bij Hegel, tot slot, wordt vrijheid de primaire (rechtvaardigings-)bron die, via eigendom, haar eigen transformatieve actualisatie impliceert. (§2.4).

Aristoteles' ideeën over eigendom stonden centraal in de ontwikkeling van natuurrecht,<sup>14</sup> een ontwikkeling waar Aquino de opmaat toe vormde en Locke een van de meest bekende uitwerkingen heeft gegeven.<sup>15</sup> Mercier de la Rivière verbond de ideeën van Locke en het fysiocratische denken van Quesnay tot een theorie over de ideale staatsorde die volgens economen als Smith en Mill de meest volledige uiteenzetting van fysiocratisch denken was. Dit denken had grote invloed op de Franse en Nederlandse codificatie van het eigendomsrecht.<sup>16</sup> Hegel geeft van deze denkers de meest systematisch-rechtsfilosofische uiteenzetting van het eigendomsrecht, die geïnformeerd lijkt te zijn door pandektistisch denken dat ook het Nederlandse eigendomsrecht informeerden (zie §4.3).

---

<sup>12</sup> Zo schrijft Aristoteles al over barbaarse volken met gemeenschappelijk bezit en gebruik van grond, en individueel verbruik. Tacitus schrijft vier eeuwen later dat de Germanen hun akkers elk jaar opnieuw verdeelden - praktijken die volgens Graeber en Wengrow door de geschiedenis heen zeer gebruikelijk zijn geweest. Ook Hugo de Groot (1583 – 1645) spreekt van *communio* bij sommige (pre-koloniale) *Americani*. Lewis Henry Morgan (1818-1881), waarop Friedrich Engels (1820–1895) zijn ideeën over de oorsprong van eigendom baseerde, ging uit van een oertoestand waarin mensen alles gemeenschappelijk bezaten en in volledige promiscuïteit leefden (seksueel verkeer met iedereen, inclusief nabije familieleden). Zie: Van den Bergh, *Eigendom*, 9-14; Graeber, David & Wengrow, David. *The dawn of everything: A new history of humanity*. (Penguin UK, 2021), 225; Feenstra, Robert. "Hugo De Groot's Eerste Beschouwingen Over Dominium en Over de Oorsprong van de Private Eigendom. Mare Liberum en Zijn Bronnen." *Acta Juridica*, (1976): 272-274.

<sup>13</sup> Gemeenschappen met afwijkende bezitspraktijken zouden overblijfselen zijn van een primitieve oervorm van samenleven — een idee dat bijvoorbeeld bij Hugo de Groot te vinden is in de 17e eeuw, maar later een belangrijkere rol krijgt in 19e eeuwse evolutionistische etnologie zoals dat van Morgan, die ik hierboven kort benoemde.

<sup>14</sup> Tuck, Richard. *Natural Rights Theories: Their Origin and Development* (Cambridge University Press: 1979), 45

<sup>15</sup> Tuck,, *Natural Rights Theories*, 171

<sup>16</sup> Dit gaat over zijn werk *l'Ordre Naturel et essentiel des sociétés politiques* (1767). Groenewegen, Peter. "Mercier De La Rivière, Pierre-Paul (Mercier or Lemercier) (1720–1793/4)" in: *The New Palgrave Dictionary of Economics*. (Macmillan Publishers Ltd.: 2018), 8687-8688.



## §2.2. Aristoteles en Aquino: Proportionaliteit tussen arbeid en behoefte

Socrates pleit in Plato's *Republiek* voor gemeenschap van bezit ten behoeve van eenheid van burgers en staat.<sup>17</sup> Aristoteles (384—322 v.chr.) geeft in zijn *Politica* een repliek tegen dit pleidooi, waarin hij pleit voor een staatsvorm met privaat grondeigendom en gemeenschappelijke vruchten. Hiertoe voert hij een aantal argumenten aan. Ten eerste draagt gescheiden eigendom bij aan *wederkerigheid* (ἴσος) dat wil zeggen, proportionaliteit tussen aandeel in werk en en haar opbrengst, en voorkomt zo conflicten. Ten tweede is *zelfvoorzienendheid* (αὐτάρκη) van de inwoners in het belang van de staat. Ten derde wijst hij erop dat des te groter de gemeenschap van eigendom is, des te minder zorg er wordt gegeven aan de zaak. Impliciet gaat het hier al om productiviteit van de grond, iets dat Locke en Mercier de la Rivière zullen expliciteren.<sup>18</sup>

Thomas van Aquino (1225—1274) bouwt voort op Aristoteles argumenten in zijn *Summa Theologica*, maar gebruikt ze in een andere context. Waar ze bij Aristoteles staatsbelang representeren, zijn ze hier een belichaming van (natuur)recht. Volgens Aquino heeft ieder een natuurlijk recht (*ius naturale*) op vrijheid en op gemeenschappelijk bezit. Privaat eigendom rechtvaardigt hij voor zover deze tot nut is voor het menselijk leven (*utilitatem humanae vitae*).<sup>19</sup> Net als de Griekse filosoof, stelt hij dan ook dat uit eigendom voortvloeiend vruchtverbruik gemeenschappelijk dient te zijn.<sup>20</sup> Aquino beschrijft eigendom als de macht om zorg te dragen (*procurandi*) voor een zaak en erover te beschikken (*dispensandi*).<sup>21</sup> Het nut van eigendom voor het leven werkt hij uit in drie stellingen. Ten eerste is de mens is volgens Aquino meer bewogen (*sollicitus*) om zorg te dragen en werk te verrichten (*laborem*) voor een zaak die alleen haar toekomt. Ten tweede is eigen beheer ordelijk beheer omdat er minder verwarring uit ontstaat. Ten derde ontstaan er minder conflicten bij privaat eigendom.<sup>22</sup>

Aristoteles en Aquino delen de ideeën dat gemeenschap van eigendom tot conflicten en minder motivatie tot zorg (en dus productiviteit) kan leiden. Waar Aristoteles daar spreekt van zorg, spreekt Aquino ook van arbeid. Deze twee argumenten vloeien in feite voort uit het idee van wederkerigheid, of proportionaliteit tussen aandeel in werk en opbrengst. Conflicten en verlies aan zorg voor de zaak ontstaan bij gebrek aan vertrouwen in die wederkerigheid. Zo draagt het argument voor proportionaliteit al een rechtvaardiging voor privaat eigendom in zich op basis van arbeid, of wat ik in meer algemene zin *transformatie* heb genoemd. Wie grond bewerkt dient mee te genieten van haar vruchten. Reciprociteit beschrijft de relatie tussen (het recht op) transformatieve bijdrage en het recht op leven. Het recht op leven fungeert als zodanig ook als legitimatie van eigendom. Waar Aristoteles spreekt van het belang van eigendom voor zelfvoorzienendheid, verheft Aquino het nut van eigendom voor het leven tot een overkoepelende rechtvaardiging, die eigendom tot menselijk recht maakt, als uitdrukking van en aanvulling op het natuurrecht.

---

<sup>17</sup> Plato "Republic" in *Plato in Twelve Volumes*, Vols. 5 & 6 transl. Paul Shorey. (Cambridge: Harvard University Press, 1969), 462c.

<sup>18</sup> Aristotle. *Politica*. Edited by W. D. Ross. (Oxford, Clarendon Press. 1957), II, 1261a-1263a. ἴσος is een verbuiging van ἴσος, dat 'gelijk' betekent. In deze context duidt volgens de vertalers waarschijnlijk op equivalentie, wederkerigheid. Waar ik spreek van 'zorg' gebruikt Aristoteles de concepten ἐπιμέλεια (*epimeleia*, zorg) en φροντίζω (*frontizo*, aandacht, zorg). Aquino neemt *epimeleia* bijna letterlijk over in latijn als *procurare*.

<sup>19</sup> Aquino, *Summa Theologica*, I-II 94, 5 ad 3

<sup>20</sup> Aquino, *Summa Theologica*, II-II 66.2. Aquino gebruikt hier het woord *usus*, maar bedoelt in deze context waarschijnlijk wat ik in deze scriptie *verbruik* noem, de consumptie van de opbrengst van het gebruik van een productiegoed.

<sup>21</sup> *dispensare* wordt door Van den Bergh vertaald als *beheer*. *Beschikking* communiceert mijns inziens echter beter de kracht van om een zaak te vervreemden of vernietigen die in het woord *dispensare* besloten ligt.

<sup>22</sup> Aquino, *Summa Theologica*, II-II 66.2

### §2.3. Locke en Mercier de la Rivière: Productieve uitbreiding van zelfeigendom

Aristoteles' staatsrechtelijke en Aquino's natuurrechtelijke context komen samen in Locke's bespreking van eigendom in zijn *Second Treatise of Government* (1690).

De mens heeft, in de *state of nature* die voorafgaat aan de staat, het natuurlijke recht op leven (*preservation, subsistence*) en daarmee op het daarvoor nodige gebruik van levensmiddelen. De natuur is daarom oorspronkelijk in gemeenschappelijk bezit.<sup>23</sup> Het recht op leven is voor Locke noodzakelijk verweven met het recht op vrijheid.<sup>24</sup> Locke's doel is vervolgens om, ondanks deze natuurrechtelijke bezitsgemeenschap, privaateigendom te rechtvaardigen.

Ieder bezit haar eigen persoon, en daarmee haar eigen arbeid en werk. Zodra iemand zijn arbeid vermengt met iets gemeenschappelijks, door vruchten te verzamelen of grond te ontginnen, en dus zijn primaire zelfbezit erin investeert, wordt de zaak onderdeel van zijn eigendom.<sup>25</sup> Bewerking is toe-eigening. Elk individu is haar eigen domein en elke transformatie die voortvloeit vanuit dit domein belichaamt een uitbreiding van dit domein.

Uit Locke's basisrecht op zelfbehoud volgen drie beperkingen voor toe-eigening. Ten eerste moet er voldoende en even goed overblijven voor anderen, die namelijk hetzelfde recht op levensbehoud hebben. Ten tweede mag ieder enkel nemen naar wat ze kan gebruiken. Eigendom mag namelijk niet leiden tot verspilling door het rotten van levensmiddelen of verwaarlozen van grond. Ten derde komt ieder alleen toe wat is verworven door eigen arbeid.<sup>26</sup>

In zijn vertoog past Locke deze redenering eerst toe bij *producten* van arbeid, en vervolgens op haar *productiemiddel*: grond. Hij pleit daarbij voor *absolute wederkerigheid*: wat ontstaat uit mijn werk is van mij. Locke radicaliseert Aristoteles' *wederkerigheid* en Aquino' *nut voor het leven* door arbeid te conceptualiseren als moment van toe-eigening en oorsprong van nut en waarde. Nut overtreft daarbij noodzaak.<sup>27</sup>

Dat blijkt des te meer uit de rest van zijn betoog, waarin hij een tweede ontwikkeling beschrijft in de *state of nature* die voorafgaat aan de staat: de consensuele introductie van geld. Macpherson heeft laten zien hoe eerdergenoemde eigendomsbeperkingen in feite worden opgeheven door het gebruik van geld (en vanwege de waarde van arbeid).<sup>28</sup> Geld vergaat niet, waardoor het verspillingsargument vervalt en het geoorloofd is onbeperkt ervan te accumuleren. De voorwaarde om voldoende over te laten voor anderen vervalt omdat (met arbeid verworven) privaateigendom productiever is dan gemeenschappelijk eigendom en zo de voorraad levensmiddelen vergroot. Hoewel er geen land wordt overgelaten, worden er wel meer vruchten geproduceerd. Tot slot blijkt *eigen arbeid* geen noodzakelijke voorwaarde. Mensen kunnen, bijvoorbeeld omdat ze niet op een andere manier kunnen voorzien in eigen levensonderhoud, hun eigen arbeid *vervreemden* door het aan te bieden in ruil voor loon en in eigendom te brengen van een werkgever. De arbeid van een arbeider geeft zijn baas recht op het toe-eigenen van land, omdat arbeid in zijn

---

<sup>23</sup> Locke, John. *Second Treatise of Government*. C.B. Macpherson, ed. (Cambridge: Hackett Publishing Company, 1980 (1690)), V, §25

<sup>24</sup> Locke. *Second Treatise*, IV, §22

<sup>25</sup> Locke. *Second Treatise*, V, §27

<sup>26</sup> Locke, *Second Treatise*, V, §27-32

<sup>27</sup> Locke. *Second Treatise*, V, §40: *Nor is it so strange, as perhaps before consideration it may appear, that the property of labour should be able to over-balance the community of land: for it is labour indeed that puts the difference of value on every thing; (...) of the products of the earth useful to the life of man nine tenths are the effects of labour: (...)*

<sup>28</sup> Ik ontleen laatstgenoemde observatie aan C.B. Macpherson's *Editor Introduction* in zijn uitgave van de *Second Treatise*. Locke, John. *Second Treatise of Government*. C.B. Macpherson, ed. Cambridge: Hackett Publishing Company, 1980 (1690).

eigendom wordt vermengd met het land.<sup>29</sup> Arbeid blijkt slechts het *moment* van toe-eigening te belichamen, de erin besloten productiviteit is haar *rechtvaardiging*.

Waar *praktijken van transformatie* — dankzij het nut, de productiviteit en de waarde die ze genereren — Locke's *rechtvaardiging* van privaat eigendom dragen, zijn het *praktijken van vervreemding*, zoals handel en loonarbeid, die een doorslaggevende rol spelen in Locke's *verklaring* van de onbeperkte accumulatie van eigendom waartoe iedereen heeft ingestemd bij het gebruik van geld. De vervreemding van vruchten maakt het aantrekkelijk en geoorloofd meer eigendom te verwerven dan voor eigen gebruik noodzakelijk is, de vervreemding van arbeid maakt het mogelijk meer eigendom te verwerven dan met eigen arbeid mogelijk is, niet alleen door het uitbesteden van arbeid, maar ook door haar meerwaarde af te romen.<sup>30</sup> Locke stelt praktische beperkingen aan transformatieve toe-eigening, maar neemt voor lief dat vervreemding geen beperkingen kent.

Bij Locke zien we dat de rechten op zelfbehoud en -zelveigendom de *natuurlijke oorsprong vormen* van eigendom, de uitbreiding ervan het *moment van toe-eigening* en het transformatieve potentieel dat eigendom aan arbeid ontleent haar *rechtvaardiging*. Mercier de la Rivière (1709—1801) intensificeert Locke's zelveigendom en productiviteit door ze over te nemen zonder de beperkingen die Locke er initieel aan stelde en teleologisch aan elkaar te relateren. Ook vervangt hij arbeid (*labour*) door genot (*jouir, jouissance*) als principe dat zelfbezit productief maakt. Dit concept, dat het gebruik, de bewerking en vruchten van een zaak omvat, geeft hem de mogelijkheid om vrijheid en eigendom expliciet met elkaar te verbinden. Eigendom en vrijheid zijn simpelweg een wederzijdse maat om de vrije ruimte voor genot en zelfbehoud uit te drukken.<sup>31</sup> Dit is een ruimte die enkel beperkt mag worden door vrijheid en eigendom van anderen.<sup>32</sup>

Zelfbehoud (*conservation*) is een recht en plicht van alles dat ademt. Zelveigendom (*la propriété personnelle*) is de mogelijksvoorwaarde voor zelfbehoud en daarom een natuurrecht van 'alles dat ademt'.<sup>33</sup> Zelveigendom is het eerste principe van de sociale orde, waar alle rechten en plichten uit voortvloeien, en eigendom van achtereenvolgens roerende goederen (*propriété mobilière*), eigendom van grond (*la propriété foncière*) en eigendom van haar vruchten (*propriété des récoltes*) simpelweg een logische uitbreiding van zijn. Er is

---

<sup>29</sup> Locke. *Second Treatise*, V, §36-50. Zie voor het bezit van de arbeid van een werknemer §28: "Thus the grass my horse has bit; the turfs my servant has cut; and the ore I have digged in any place, where I have a right to them in common with others, become my property, without the assignation or consent of any body. The labour that was mine, removing them out of that common state they were in, hath fixed my property in them."

<sup>30</sup> Locke. *Second Treatise*, V, §50. "(...) it is plain, that men have agreed to a disproportionate and unequal possession of the earth, they having, by a tacit and voluntary consent, found out a way how a man may fairly possess more land than he himself can use the product of, by receiving in exchange for the overplus gold and silver, which may be hoarded up without injury to any one (...)"

<sup>31</sup> Le Mercier de la Rivière. *L'Ordre naturel et essentiel des sociétés politiques*. (Paris: Librairie Paul Geuthner, 1910 (1767)), 35. "Que dans chaque homme le droit de jouir et la liberté de jouir sont inséparables; et qu'ainsi la propriété est la mesure de la liberté, comme la liberté est la mesure de la propriété." "Dat voor ieder mens het recht op genot en de vrijheid om te genieten onafscheidelijk zijn; en dat dus eigendom de maatstaf van vrijheid is, zoals vrijheid de maatstaf van eigendom is."

<sup>32</sup> Le Mercier de la Rivière. *L'Ordre naturel*, 52, 59.

<sup>33</sup> Le Mercier de la Rivière. *L'Ordre naturel*, 34. "En effet qui sont ceux qui ne sentent ni ne comprennent qu'ils sont nés avec le devoir et le droit de pouvoir à leur conservation? Que la propriété personnelle est un droit naturel en eux, un droit qui est nécessairement donné à tout ce qui respire, un droit qui est essentiel à leur existence, et dont ils ne peuvent être dépouillés sans injustice, parce qu'il est absolu, comme le devoir même sur lequel il est établi. (...)" "Wie voelen of begrijpen immers niet dat zij geboren zijn met de plicht en het recht om in hun eigen onderhoud te voorzien? Dat zelfbezit [eigendom van eigen persoon] een natuurlijk recht van hen is, een recht dat noodzakelijkerwijs wordt gegeven aan alles wat ademt, een recht dat essentieel is voor hun bestaan, en dat hen niet kan worden ontnomen zonder onrechtvaardigheid, omdat het absoluut is, net als de plicht waarop het is gebaseerd. (...)"

enkel zelfbezit, eigendom van eigen persoon, maar “haar naam verandert naargelang de aard van de voorwerpen waarop het wordt toegepast”.<sup>34</sup>

Met (het verlangen naar) genot als grootste drijfveer, maakt het eigendomsrecht, als ruimte voor genot, mensen bereid en in staat om de goddelijke schepping voort te zetten door, met hun *eigen scheppingskracht*, de geschapen aarde te helpen tot vruchten te komen. Het eigendomsrecht is daarmee een noodzakelijke voorwaarde voor de vermenigvuldiging van de schepping, waarmee wij een tweede oorzaak worden, na de oorspronkelijke Schepper.<sup>35</sup> Voor Mercier de la Rivière is privaat eigendom de mogelijksvoorwaarde voor het onderhouden en uitbreiden van de eigen persoon en het transformeren van de wereld, met het eerste als noodzaak en laatste als doel. Hegel zal deze materialistisch-teleologische relatie omdraaien: transformatie is bij hem noodzakelijk voor het uitbreiden van zelfeigendom en actualiseren van de vrije wil.

#### §2.4. Hegel: Transformatieve actualisatie van de vrije wil

De vrije wil is voor Hegel de basis van het recht in het algemeen en noodzakelijke rechtvaardiging voor het eigendomsrecht.<sup>36</sup> Hegel contrasteert dit met behoefte, die enkel tot eigendom kan leiden voor zover ze voorwerp is van de vrije wil. Behoefte is onmiddellijk (ongemedieërd), gericht op en bepaald door iets uitwendigs dat het middel is tot haar bevrediging. De vrije wil ontstaat als ze terugbuigt en zichzelf als voorwerp, doel en bepaling heeft.<sup>37</sup> Uit deze zelfrelatie ontstaat een wetmatig aspect: dat de wil naar haar verwerkelijking streeft.<sup>38</sup> De grenzen van haar persoon ervaart de wil als tegenstrijdig — ze probeert de scheiding met de uitwendige natuur op te heffen door zichzelf realiteit te geven en haar vrijheid te belichamen.<sup>39</sup> Op deze causaal-noodzakelijke beweging van de wil berust Hegel's rechtvaardiging van eigendom, die tevens haar eerste rechtmatige stap is.

Hegel's uiteenzetting over eigendom is te lezen als een uitwerking van de verschillende verhoudingen die de wil kan hebben tot een zaak. Dit komt naar voren in het onderscheid dat hij maakt tussen bezit en eigendom, leven en zelfbezit. Waar bezit een *middel* is voor *toevallige* behoeftebevrediging, is eigendom een *doel op zich* voor de *noodzakelijke* verwezenlijking van de vrijheid.<sup>40</sup> Iets vergelijkbaars geldt voor zelfbezit. Ik *leef* in mijn lichaam voor zover dat de uiterlijkheid is van mijn ongedeelde er-zijn, maar ik *heb* mijn lichaam enkel voor zover dat mijn wil is.<sup>41</sup>

Voor Hegel zijn er drie mogelijke verhoudingen van de wil tot een zaak: *inbezitneming* (Besitznahme), *gebruik* (Gebrauch) en *vervreemding* of (Veräußerung, ook vertaald als *veruitwendiging*). Elke (opeenvolgende) verhouding veronderstelt de voorafgaande. *Inbezitneming* is daarom een voorwaarde voor eigendom. Het bestaat uit drie momenten. Ten eerste het *lichamelijke pakken*, waarmee ik de vorm van de zaak eigen maak en fysiek bezet houd. Ten tweede het *vormgeven*, waarin mijn wil de vorm van de zaak bepaalt en mij bevrijdt van de noodzaak de zaak te occuperen. Tot slot de *aanduiding* die slechts mijn wil vertegenwoordigt, waarmee het eigendom kenbaar wordt voor

---

<sup>34</sup> Le Mercier de la Rivière. *L'Ordre naturel*, 35, 52, 59, 337, 339.

<sup>35</sup> Le Mercier de la Rivière. *L'Ordre naturel*, 339. Le Mercier conceptualiseert het verlangen naar genot overigens als keerzijde van de afkeer van pijn, zie pp. 4-5

<sup>36</sup> Hegel, Georg Wilhelm Friedrich. *Hoofdpijnen van de Rechtsfilosofie*. vert. Willem Visser (Amsterdam: Boom, 2014(1821)), §4, §59.

<sup>37</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §5-21.

<sup>38</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §27.

<sup>39</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §39, §41

<sup>40</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §45

<sup>41</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §47

anderen.<sup>42</sup> Inbezitneming brengt zo een transformatie teweeg in het materiaal dat beziel wordt door mijn wil, maar ook in mijn wil, die nu belichaamd wordt.<sup>43</sup>

*Gebruik* is de volgende verhouding van de wil tot een zaak. Gebruik is een verschijningswijze van de wil, en daarmee ondergeschikt aan de wil. Als zodanig bestrijdt Hegel het idee als zodanig dat we bij de hierboven besproken filosofen zagen: dat gebruik eigendom rechtvaardigt. Gebruik is accidenteel, de wil is substantieel. Er lijkt daarmee voor eigendom geen gebruik nodig, maar dit bestrijdt Hegel: niet-gebruik kan niet ondersteund worden door de wil en leidt dus tot verjaring van het eigendomsrecht. Ook roept de ondergeschiktheid van gebruik de vraag op of dubbeleigendom, met een niet-gebruikende bloot-eigenaar (*dominium directum*) boven of naast een gebruiker-eigenaar (*dominium utile*), zoals dat in middeleeuws Europa gebruikelijk was, gerechtvaardigd is.<sup>44</sup> Dit is volgens Hegel echter niet gerechtvaardigd, omdat de niet-gebruikende eigenaar dan eigenaar van niets is en zijn wil geen voorwerp heeft. Eigendom is in de rechtsfilosofie per definitie vrij en vol. De vrije wil van een eigenaar is *onverdeeld* belichaamd in haar eigendom, dat op haar beurt ook onverdeeld is. Uiteindelijk blijkt dubbeleigendom in zekere zin wel mogelijk, als Hegel later stelt dat leenheer en leenman geen aanspraak maken op dezelfde zaak. De eerste maakt aanspraak op waarde van de zaak, de laatste op het gebruik van de zaak.<sup>45</sup>

Gemeenschappelijk eigendom vormt een vergelijkbaar probleem voor Hegel. Gedeeld eigendom wordt bepaald door de wil van meerdere personen en bevat daardoor als eigendom een tegenstrijdigheid. De verhouding van de wil met die van andere personen wordt bepaald door morele en zedelijke mechanismes zoals de *overeenkomst*, de *familie* en de *burgerlijke maatschappij*, waarin onder andere *corporaties* een rol spelen. Bij bespreking van die mechanismen spreekt Hegel echter vaak van *vermogen*, een concept dat voor hem het *algemene* van de bezit vertegenwoordigt: de waarde van een zaak.<sup>46</sup> *Waarde* verzoent, met haar algemene karakter, gemene vormen van bezit met het recht. Waarde maakt dan ook vervreemding mogelijk als mediërend principe in overeenkomsten waarin twee (of meer) eigenaren verenigd zijn in een zaak.<sup>47</sup>

Vervreemding is de laatste verhouding van de wil tot een zaak. Dit is (net als bij inbezitneming) enkel mogelijk met zaken voor zover ze uiterlijk en begrensd zijn, niet met substantiële zaken zoals de elementen (bijvoorbeeld water *an sich*) of mijn persoonlijkheid als geheel. Arbeid kan vervreemd worden omdat het daar gaat om een beperkte (en daarmee accidentele) vervreemding van het *gebruik* van mijn persoonlijkheid, waarvan ik de vaardigheden zo heb ontwikkeld dat ze in feite veruiterlijkt zijn als *vermogen*.<sup>48</sup>

Vrijheid en transformatieve praktijken (bebouwing, arbeid, consumptie) veronderstellen elkaar in Hegel's rechtvaardiging van eigendom. Eigendom als transformatie is de verschijningsvorm van de vrijheid die zichzelf verwerkelijkt. Zowel eigenaar als eigendom veranderen daarbij. Hegel beschrijft de rol van vervreemding in eigendomsoverdracht, maar identificeert daarbij geen vormende invloed die vervreemding op het eigendomsrecht zou kunnen hebben, ondanks het feit dat hij de werking van het onderpand en noodrecht bespreekt.<sup>49</sup>

---

<sup>42</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §51-58

<sup>43</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §44, §51-58

<sup>44</sup> Van den Bergh, *Eigendom*, 36-37.

<sup>45</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §59-64

<sup>46</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §46, §62, §71-74, §169, §171. Hegel definieert waarde in §63 als de kwantitatieve vergelijkbaarheid van de bruikbaarheid van een zaak ten aanzien van behoeftes.

<sup>47</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §71-74.

<sup>48</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §46, §57, §65-69

<sup>49</sup> Hegel, *Rechtsfilosofie*, §80, §127. Uit het noodrecht volgt dat een schuldeiser in noodsituaties vermogen mag vorderen van een schuldenaar voor zover als nodig voor zijn levensonderhoud.

## §2.5. Besluit

In dit hoofdstuk kregen we een indruk van de ontwikkeling van de verklarende rechtvaardigingsgronden van privaat eigendom bij enkele invloedrijke west-Europese denkers. Privaateigendom biedt bij Aristoteles, Aquino, Locke en Mercier de la Rivière een beschermd domein waarbinnen een paciferende en tot arbeid motiverende wederkerigheid bestaat tussen wat je doet en wat je krijgt en ontsluit daarom de zorg en scheppingskracht die mensen in zich dragen. Bij Locke en Mercier de la Rivière komt daarbij de nadruk te liggen op de uitbreiding van zelfeigendom als rechtmatig moment van toe-eigening, en productiviteit als haar rechtvaardiging. Bij Hegel wordt vrijheid de primaire (rechtvaardigings-)bron, die, via eigendom, haar eigen transformatieve actualisatie impliceert. Van Aquino tot Hegel speelt vrijheid in toenemende mate een rol, culminerend in de idee van vrijheid als basisrecht, met de levende persoon als *vector* van vrijheid en eigendom als *locus* van vrijheid.<sup>50</sup>

Als de hierboven beschreven teksten eigendom legitimeren, doen ze dat binnen een dichotomie van collectief versus privaat eigendom, waarbij de rechtvaardiging van de laatste een kritiek op de eerste vormt, gebaseerd op ideeën over de *werking* van eigendom als relationele structuur. In wat volgt zullen deze West-Europese filosofische ideeën worden getoetst aan de meer lokale ontwikkeling van eigendomspraktijken in Nederland. Deze hebben zich in Nederland, met name in Holland en Zeeland, namelijk anders ontwikkeld dan in andere West-Europese gebieden.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> In mijn bespreking hierboven wordt dit voor het eerst enigzins expliciet bij Locke, maar dit was al eerder uitgewerkt in de juridische traditie, bijvoorbeeld bij Hugo de Groot (1583–1645), in zijn vroege werk *Het recht op buit* (1604): 'Want vrijheid ten aanzien van handelingen is hetzelfde als eigendom ten aanzien van goederen.' De eerste die eigendom en vrijheid zo aan elkaar relateerde, was vermoedelijk de beroemde jurist Bartolus (±1313–1357), die zijn definitie van eigendom lijkt te ontleen aan de definitie van vrijheid van de klassieke jurist Florentinus (2e eeuw n. Chr.). Bartolus definitie van eigendom: "[Eigendom] is het recht, over een naam volkomen te beschikken, voor zover de wet dat niet belet." Florentinus definitie van vrijheid: "Vrijheid is de natuurlijke bevoegdheid, te doen wat men wil, voorzover overmacht of recht dat niet beletten." Zie: Van den Bergh, *Eigendom*, 2, 45.

<sup>51</sup> Hoppenbrouwers meldt bijvoorbeeld dat het landsheerlijke eigendomsmodel in Nederland al rond de 12e eeuw al op haar retour was, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Engeland. En Teijmant zegt: "Grootgrondbezit ontbreekt nagenoeg geheel en voor zover aanwezig niet in handen van de adel." Zie: Hoppenbrouwers, Peter. "The use and management of commons in the Netherlands" in *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850* edited by Martina de Moor, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde. (Brepols, 2002), 95; Teijmant, Ineke. "Grondeigendom in ons cultuurpatroon". *Sociologische Gids*, 35, 5, (1988): 304.

### 3. Historisch-economische ontwikkeling van eigendomspraktijken in Nederland tot ca. 1800

#### §3.1. Introductie

In dit hoofdstuk wordt de vorming van verschillende aspecten van privaateigendom in Nederland beschreven in verband met de manier waarop ze door de in §2 besproken filosofen is ontwikkeld en gelegitimeerd. Eerst worden de zuidelijke en oostelijke woeste gronden besproken, waar eigendomspraktijken zich anders hebben ontwikkeld dan in de kustgebieden die we daarna behandelen. In de context van de zandgronden zullen de rechtvaardigingsgronden voor privaateigendom worden getoetst aan de gemeenschappelijke eigendomspraktijken van *marken* en *meenten* (§3.2). Vervolgens richten we ons op de kustgebieden. Het transformatieve moment van toe-eigening van Locke, Mercier de la Rivière en Hegel wordt gecontrasteerd met het verlenen van eigendomsrechten bij de grootschalige veenontginningen in de Holland en Utrecht (§3.3). De uitsluitende structuur van privaateigendom wordt vervolgens in verband gebracht met krediet- en kapitaalhandel in Holland en Zeeland en met name de functie van onderpand daarin (§3.4). Tot slot wordt het belang van inkomensrechten getraceerd in rentezoekende vormen van eigendom met gescheiden rechten op gebruik en opbrengst (§3.5).



fig. 2. Woeste gronden in Nederland in 1850, naar: Hoppenbrouwers, *Commons in the Netherlands*, 88

### §3.2. Rechtvaardigingsgronden: Meenten en marken (ca. 1250-1850)

De zandgronden van Nederland hebben vanaf de 13<sup>e</sup> tot eind 19<sup>e</sup> eeuw genootschappen gekend van gemeenschappelijk beheer en gebruik.<sup>52</sup> Peter Hoppenbrouwers onderscheidt deze gebruikersgemeenschappen in *meenten*, waarbij het bestuur van meenten grotendeels overlapt met lokaal (dorps)bestuur en *marken* die onafhankelijk van lokaal bestuur opereerden (en zich soms zelfs uitstrekten over meerdere dorpen). Meenten en marken vielen nooit volledig samen met dorpsgemeenschappen — ze waren altijd relatief onafhankelijk. Gebruikers waren primair (kleine) boeren, maar het kwam regelmatig voor dat ook grootgrondbezitters, heren of zelfs dorpen gebruiksrechten (*waardelen*) hadden en dus konden meebevelissen over het beheer. Het gemeenschappelijk gebruik van de woeste (gemene) gronden was onderdeel van een gemengd landbouwsysteem met veeteelt in dienst van akkerbouw. De heide leverde voeding voor het vee en plaggen die gebruikt werden voor bemesting. Deze bemesting was hard nodig voor de onvruchtbare akkergronden.<sup>53</sup>

Marken en meenten volgden in hun werking veel van de ideeën waarmee privaateigendom is gelegitimeerd. Volgens Jan Luiten van Zanden was de morele economie van meenten en marken ingericht ten dienste van de levensbehoeften van haar leden en de bronnen waar die gemeenschap van afhankelijk was. De zorg voor de gemene gronden die de behoeften van haar gemeenschap konden dragen, vormde het morele kader waarbinnen met de gronden geleefd werd. Binnen dit kader werden gebruiksrechten (*waardelen*) verdeeld en gebruiksregels opgesteld en gehandhaafd. Ruimtelijke gezag (eigen regelgeving, handhaving en veroordeling) was dus een belangrijk onderdeel van deze eigendomsvorm. Deze gebruiksrechten en -regels waren gericht op de duurzame instandhouding van een proportionaliteit tussen ingebrachte transformatieve arbeid enerzijds en de voor levensonderhoud noodzakelijke belasting van bronnen anderzijds. Een *gewaarde* mocht bijvoorbeeld enkel het vee *scharen* (laten grazen) op de heide dat hij in de winter zelf in leven had gehouden, mocht niet meer turf steken dan nodig voor eigen haard, of mocht alleen hout hakken als hun huis ingestort of verwoest was. Binnen deze beperkingen werden de boeren door een Aristoteliaans-Thomische proportionaliteit gemotiveerd de vruchten van eigen arbeid te plukken. Hun *waardeel* gaf ze een Lockeans recht op de heideplaggen die ze zelf staken of het vee dat ze zelf schaarden. Tegelijk dienden de (beperkte) gebruiksrechten en -regels om uitputting van de gemene gronden voorkomen en toekomstig gebruik mogelijk te houden. Het zoeken naar korte-termijnvoordeel door het (aan buitenstaanders) vervreemden van (rechten op) het land of haar vruchten werd beperkt. Als de draagkracht van de grond onder druk stond, werden regels vaak aangescherpt of rechten exclusiever gemaakt. Naast deze rechten en regels omtrent gebruik, droegen marken en meenten ook in enige mate zorg voor *gedeeld verbruik*, zoals waar Aristoteles en Aquino voor pleitten. Overal was er ook sprake van secundaire gebruiksrechten, afhankelijk van en variërend met de aanwezige natuurlijke bronnen waar boeren zonder *waardelen* (*ongewaarden*, *keuterboeren*) vaak wel recht op hadden, zodat deze zich van een bestaansminimum konden voorzien.<sup>54</sup> De mate waarin de

---

<sup>52</sup> Rond de 12e/13e eeuw was een sterke gedocumenteerde toename van *marken* en *meenten* op de Nederlandse zandgronden. Voor het einde van de middeleeuwen zijn er bijna 300 vermeldingen van. Er zijn indicaties voor vroeger gemeenschappelijk gebruik van land in verband met het opduiken van concepten als *marca* (marke), *scara* (schare, 'gebruiksaandeel') en *silva communis* (gemeenschappelijk bos) in vroeg-Karolingische documenten. Marken en meenten waren gebruikelijk tot ver in de 19e eeuw, toen ze werden geprivatiseerd. Zie: Hoppenbrouwers, Peter. "The use and management of commons in the Netherlands" in *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850* edited by Martina de Moor, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde. (Brepols, 2002), 92-94, 98, 107-108

<sup>53</sup> Hoppenbrouwers, *Commons in the Netherlands*, 90-93.

<sup>54</sup> van Zanden, Jan Luiten. "The paradox of the marks- the exploitation of commons in the eastern Netherlands 1250-1850", *Agricultural History Review*, 47, 125-144. Zie ook: Moor, Martina de, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde "Comparing the historical commons of north west Europe. An introduction" in *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850* edited by Martina de Moor, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde. Brepols, 2002, 24.



vrije wil van de boeren op Hegeliaanse wijze te actualiseren was, is niet eenduidig te toetsen. Wel signaleren historici een, in het licht van eerder besproken rechtvaardigingsgronden, paradoxaal verband. De Vries en Van der Woude stellen dat persoonlijke en economische vrijheid onder boeren juist het hoogst was in gebieden waar privaat-eigendom het laagst was. Volgens hen was de relatieve autonomie waar boeren in leefden dus niet gebaseerd op privateigendom.<sup>55</sup>

### §3.3. Toe-eigening: Verleend land, gewonnen uit eigen scheppende kracht (ca. 1000)

Volgens historici is in de kustgebieden, met name in Holland en Utrecht, al vroeg de basis gelegd voor de vorming van heldere, stabiele privateigendomsrechten. Die basis situeren ze in de grootschalige ontginningen van veenmoerassen die de graaf van Holland en bisschop van Utrecht vanaf de 11e eeuw organiseerden.<sup>56</sup>

Bij de veenontginningen ontstonden eigendomsrechten doordat heren, die hun *dominium*, waarmee ze aanspraak maakten op het recht op alle woeste gronden, gedeeltelijk vervreemdden. De graaf van Holland en bisschop van Utrecht verleenden eigendomsrechten aan boeren(gemeenschappen) in ruil voor participatie in de ontginning van deze ongecultiveerde gronden en belastingen.<sup>57</sup> Deze mensen werden daarbij gebundeld in een 'gemeente' van vrije geërfden die viel onder plaatselijk landrecht. De ontginning van woeste gronden en de verlening van rechten aan gemeenschappen was een manier voor leenmannen om hun landsheerlijke gezag te consolideren en uit te breiden. Dit was volgens Immink een variatie op oudere Karolingische gezagspraktijken, die, via een gedeeltelijke vervreemding van het centrale gezag aan leenmannen, datzelfde gezag poogden te bestendigen en uitbreiden. Naast de fiscale voordelen die ontginning opleverde voor de graaf en bisschop in de vorm van prestaties geleverd door haar bewoners, werd hiermee ook een *bevolking* in het leven geroepen die afhankelijk en verbonden was met de landheer en ingezet kon worden als verdedigingsmacht.<sup>58</sup>

In de context van de grootschalige veenontginningen is niet de transformatieve Lockeaanse daad van ontginning primair eigendomsvormend, maar de beperkte vervreemding van het *dominium* van de graaf of bisschop.<sup>59</sup> Deze uitwisseling kan niet gereduceerd worden tot een contract tussen gelijken waaruit gezag ontstond. Het gezag was er al, en de uitwisseling was tussen ongelijken. Waar Locke actieve toe-eigening als primaire eigendomsvormende praktijk zag, en de staat als beschermer van rechtmatig verworven eigendom, zien we hier een inverse relatie. De beperkte vervreemding is eigendomsvormend en, als onderdeel van een fijnmazige structuur van door een landheer verleende adressen, is eigendom subject-vormend.

De werking van deze ontginningen sluit niet uit dat er in Holland een morele geografie ontstond waarin Hollanders gezags- en eigendomsrechten ontleenden aan eigen

---

<sup>55</sup> De Vries, Jan & Ad van der Woude. *The First Modern Economy: Success, Failure, and Perseverance of the Dutch Economy, 1500-1815*. (Cambridge University Press, 1997), 161

<sup>56</sup> Zanden, Jan Luiten van & Maarten Prak. *Pioneers of Capitalism: The Netherlands 1000-1800*. (Princeton University Press, 2022), 36-39, 69. De Vries & van der Woude. *The First Modern Economy*, 16-17; Zanden, Jan Luiten van, Jaco Zuiderduijn & Tine De Moor. "Small is beautiful: the efficiency of credit markets in the late medieval Holland." *European review of economic history* 16, 1 (2012): 6.

<sup>57</sup> Van Zanden, Zuiderduijn en de Moor noemen de verkregen rechten.: 'near absolute property rights'. Teijmant: 'status van halfvrije pachters'. Immink: 'landrechtelijk vrij'. Zie: Immink, P. W. A. "Eigendom en Heerlijkheid - Exponenten Van Tweeërlei Maatschappelijke Structuur," *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 27, 1, (1959): 36-74; Van Zanden & Prak. *Pioneers of Capitalism*, 32-39, 69. De Vries & van der Woude. *The First Modern Economy*, 16-17; Van Zanden, Zuiderduijn & De Moor, *Small is beautiful*, 6.

<sup>58</sup> Immink, P. W. A. "Eigendom en Heerlijkheid: Exponenten Van Tweeërlei Maatschappelijke Structuur," *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 27, 1, (1959): 36-74.

<sup>59</sup> Ook een deel van de marken op de zandgronden dankt haar oorsprong waarschijnlijk aan een beperkte vervreemding van rechten door kleinere landheren of andere grootgrondeigenaren. Deze namen het initiatief tot de stichting van marken om hun rechten op de woeste gronden te beschermen in een tijd waarin deze steeds meer ontgonnen werden. Van Zanden, *The Paradox of the Marks*, 128

arbeid, scheppingskracht en strijd tegen het water. Deze morele geografie vloeide volgens Simon Schama voort uit de activiteit van veenontginningen, landaanwinningen en droogmakerijen, uitgevoerd tegen een achtergrond van structurele overstromingen. Met behulp van het werk van Schama situeert Teijmant de ontginningen dan ook in een cluster van praktijken en actoren rondom de productie van grond en de bescherming tegen water die vanaf de 10e en 11e eeuw ontstaat in de kustgebieden, met name in Holland. In de strijd tegen het water ontstonden relatief autonome waterschappen, bestuurd door dijkgraven en zelfgekozen heemraden, die vaak de enige vorm van gezag waren die bewoners erkenden.<sup>60</sup> Simon Schama kenmerkt deze gebieden dan ook als vloodsamenleving eerder dan een feodale. Schama laat zien hoe in de *morele* geografie van de calvinistische kustgebieden de strijd tegen de zee en het winnen van land verbonden werden met morele ideeën. De zondvloed overleven betekende daartoe verkozen zijn, en een overwinning op de zee geeft territoriaal recht op het land. De capaciteit van Nederlanders (en hun voorouders) om grond te maken, een capaciteit die in beginsel alleen aan god toebehoorde, gaf Nederlanders volgens Schama een historisch, moreel en heilig recht op hun land, boven dat van 'wereldlijke heren'.<sup>61</sup> Uit het zijn van een tweede schepper na god, zoals Mercier le Rivière het later zou formuleren, vloeiden hun gezags- en eigendomsrechten.<sup>62</sup> Teijmant: "Zij bezaten een recht dat ze aan hun eigen arbeid ontleenden en dat boven de wereldlijke aanspraken van de wettige soeverein of leenheer ging."<sup>63</sup> Deze fundering van eigendomsrecht in eigen arbeid, doet denken aan Locke's gelijksoortige deductie in zijn *Second Treatise on Government*.<sup>64</sup>

### §3.4. *Privatieve structuur: Onderpand in krediet- en kapitaalhandel (14e eeuw)*

De veenontginningen hadden als indirecte consequentie dat ze de kustgebieden dwongen zich meer op handel te richten. Door geleidelijke inklinking werd de sponsachtige ontgonnen veengrond in Holland vanaf de 14e eeuw ongeschikt voor akkerbouw. Veel boeren waren hierdoor in de 15e eeuw genoodzaakt over te schakelen op de veiligere en minder arbeidsintensieve (melk-)veeteelt, waardoor ze minder zelfvoorzienend werden en sterker afhankelijk werden van handel.<sup>65</sup>

De relatief vroege vorming van een moderne markteconomie in Holland wordt veel in verband gebracht met de vorming van een privaat eigendomsbegrip.<sup>66</sup> Handel vereist eigendom dat is vrijgemaakt van claims van derden. Anders geformuleerd: Vrij verkeer van goederen en kapitaal vereist juridische zekerheid en helderheid omtrent rechtsoverdracht.

---

<sup>60</sup> Volgens Schama was de enige belasting die ze bereid waren te betalen de plaatselijke belasting ten behoeve van waterbouwkundige projecten. Zie Schama, Simon. *Overvloed en onbehagen. De Nederlandse cultuur in de gouden eeuw*. Vert. Eugène Dabekausen, Barbara de Lange en Tilly Maters. (Amsterdam: Uitgeverij Contact, 1988), 45-54. Zie ook Teijmant, *Grondeigendom*, 304

<sup>61</sup> Immers, 'laent te maecken dat behoort Godt alleen toe', aldus de 16e-eeuwse waterbouwkundige Andries Vierlingh. Blijkbaar, zo schrijft hij, heeft God 'sommige menschen begracit met zijn godlijcke gave ende het verstant ende cracht te gevene dat te achtervolgenne ende effectueren'. En voor dat 'effectueren' is veel arbeid en motivatie nodig. Vierlingh, Andries, *Tractaet van Dyckagie*, red. J. De Hullu en A.G. Verhoeven, 's Gravenhage, 1920, 18. Zie ook: Schama, *Overvloed en onbehagen*, 45-54 (p. 46 voor bespreking van dit citaat).

<sup>62</sup> Mercier de la Rivière. *l'Ordre naturel*, 339.

<sup>63</sup> Schama, *Overvloed en onbehagen*, 46-53. Teijmant, *Grondeigendom*, 304.

<sup>64</sup> Locke, *Second Treatise*, V, §27.

<sup>65</sup> De Vries & Van der Woude. *The First Modern Economy*, 17-19. Van Zanden & Prak. *Pioneers of Capitalism*, 66-67.

<sup>66</sup> Macpherson, C. B. "The meaning of property", in *Property, mainstream and critical positions*. (University of Toronto Press, 1978), 1-14; Teijmant, *Grondeigendom*, 303; Van Zanden & Prak, *Pioneers of Capitalism*, 4

Het moet duidelijk en zeker zijn welk recht wordt verhandeld (en welke niet).<sup>67</sup> Meer netwerkrelatieel gezien isoleert handelsverkeer een zaak en haar bezitter van de formele en informele aanspraken waaraan ze anders blootgesteld zouden kunnen worden.

De vormende invloed van handel op privaateigendom moet met name gezocht worden in de krediet- en kapitaalhandel die goederenhandel faciliteerde.<sup>68</sup> Om de risico's en onregelmatige inkomsten van handel te verdelen over mensen en tijd, werd in de kustgebieden al vroeg een betrouwbare (regionale) handel in krediet en kapitaal ontwikkeld, waar breed in geparticipeerd werd, en lage rentes de norm waren.<sup>69</sup> Van Zanden, Zuijderduijn en de Moor wijzen, in navolging van de Soto, op de sleutelrol die *eigendom als onderpand* speelt bij de handel in krediet en kapitaal. Een onderpand vereist eenduidigheid en zekerheid in haar aanspraken. Bij ambigue of instabiele eigendomsrechten is het voor de schuldeiser onduidelijk of het onderpand de waarde van het krediet kan belichamen.<sup>70</sup> Het gebruik van een zaak als onderpand creëert noodzakelijk exclusieve rechten van de schuldeiser tegen de rest van de wereld. Privaateigendom lijkt in die zin gemodelleerd als *homoloog* aan en *inverse* van het onderpand: ze deelt haar netwerkrelatiele werking, maar verschilt in wie macht heeft om te vorderen.

### §3.5. Inkomensrechten: Rentezoekend eigendom met gescheiden inkomen en gebruik

Macpherson schrijft dat eigendom in de twintigste eeuw meer fungeert als het recht op inkomen of opbrengst dan het recht op een ding.<sup>71</sup> Locke's afleiding van eigendom uit arbeid was volgens hem dan ook vooral nodig als moreel argument om de verdeling van inkomen en welvaart via vrije handel plaats te kunnen laten vinden.<sup>72</sup> Deze functie van eigendom — het beschermen van praktijken van vervreemding en het daaruit voortvloeiende inkomen — lijkt al vroeg te ontstaan in rentezoekende praktijken in de krediet-en kapitaalhandel in de kustgebieden, waar vormen van gemeenschappelijk eigendom ontstonden waarin rechten op inkomen gescheiden werden van gedeeld (transformatief) gebruik.

De Hollandse handel in kapitaal besloeg al in de 15e eeuw een variëteit aan eigendomsaandelen, waaronder bijvoorbeeld grond, panden (tot op een enkele kamer in een pand), scheepswerven, molens, visnetten en handelsschepen (*scheepsparten*).<sup>73</sup> Het was dus niet ongebruikelijk om deeleigenaar te zijn zonder gebruiker te zijn. Het kwam zelfs

---

<sup>67</sup> Dit belang blijkt o.a. uit de aandacht die in stadskeuren (waarin het verlenen van stadsrechten werd vastgelegd) werd besteed aan juridische zekerheid bij transacties, zie: Van Zanden & Prak. *Pioneers of Capitalism*, 48.

<sup>68</sup> De Vries & Van der Woude, *The First Modern Economy*, 134.

<sup>69</sup> In deze krediethandel ging het om korte-termijnleningen, *kustingen*, vaak gebruikt voor het financieren van handel, maar ook om lange-termijnleningen, *renten* en obligaties. *Renten* en obligaties werden vanaf de 14e eeuw verkocht door steden — later ook provincies en uiteindelijk de republiek — om geld vrij te maken in aanvulling op belastinginkomsten. *Renten* werden ook veel tussen individuen gebruikt, bijvoorbeeld om inkomensspreiding te genereren tussen generaties of tussen erfgenamen. Ze waren ontworpen om het kerkelijke verbod op woeker te omzeilen. Zie: Van Zanden, Zuijderduijn & De Moor. *Small is beautiful*, 3-22; De brede deelname aan de kredietmarkt in Holland blijkt volgens van Zanden en Prak onder meer uit het feit dat 1/3 van de krediettransacties door vrouwen waren. Zie: van Zanden, Jan & Maarten Prak. *Pioneers of capitalism*, 84-85; Overigens is krediet *an sich* niet uniek voor de kustprovincies. Volgens Graeber is krediet, 'in het krijt staan', vormen van rekeningen, de modus van uitwisseling van goederen die vooraf ging aan monetaire uitwisseling. Graeber, *Debt*, 18, 37-41, 73, 213-215, 277, 313, 328-330

<sup>70</sup> Van Zanden, Zuijderduijn & De Moor. *Small is beautiful*, 3-22.

<sup>71</sup> Macpherson, *The meaning of property*, 8

<sup>72</sup> Macpherson, *The meaning of property*, 204

<sup>73</sup> van Zanden, Zuijderduijn, de Moor, *Small is beautiful*, 10-11.

regelmatig voor dat boeren hun eigen boerderij in pacht hadden, terwijl ze elders grond verpachtten.<sup>74</sup>

Krediet- en kapitaalverkeer vond een vruchtbare bodem in Hollandse praktijken van landwinning. Waar (vaak riskante) handelondernemingen zorgden voor financiële overschotten, verschaften droogleggingen, zeker de meer grootschalige in de 17e eeuw, kapitaal om deze overschotten veilig in te beleggen. Landwinning gaf ruimte aan de vorming van rentezoekende eigendomspraktijken. Amsterdamse en Rotterdamse kooplieden investeerden niet alleen in aandelen die verkocht werden bij droogleggingen, maar speculeerden ook op grondwaardestijging bij mogelijke droogleggingen, turfstekingen en stadsuitbreidingen. Deze praktijken moeten hun weerslag hebben gehad op het beleid van de relatief autonome handelssteden, want stadsbestuurders waren vaak investerende kooplieden.<sup>75</sup>

Bezitspraktijken met een explicietere en risicomatigende scheiding tussen inkomen en beheer, namen geleidelijk toe, en daarmee nam de afhankelijkheid van de bezitter-rentenier af ten opzichte van de bezitter-gebruiker.<sup>76</sup> De VOC is een vroeg voorbeeld van zo'n praktijk. Het is de eerste naamloze vennootschap, een vorm van gedeeld eigendom waarbij *aandelen* op de opbrengst van het eigendom gescheiden waren van het *bestuur* ervan, en vrij konden circuleren op de aandelenmarkt.<sup>77</sup> Ook het eigendom van individuele schepen, het bestuur ervan, de handel in de goederen vervoerd door die schepen en het financieren van die handel werden vanaf de 18e eeuw separate activiteiten.<sup>78</sup>

Ook de handel in krediet en kapitaal veranderde door de tijd heen van karakter. Het verscheen in de 14e eeuw in Holland en Zeeland als breed verspreide praktijk om inkomen en risico's te spreiden over mensen en tijd (en voor steden een manier om financiële middelen te verschaffen).<sup>79</sup> Vanaf de 16e eeuw keerde dit spreidingsprincipe om: er vond een concentratie plaats van inkomen uit kapitaal en een concentratie van inkomen uit rentedragend krediet — met name uit provinciale obligaties.<sup>80</sup> De provincies hadden een gigantische schuld bij een kleine groep rentenierende bestuurders die baat hadden bij de bescherming van inkomen uit kapitaal en krediet.<sup>81</sup> Van Zanden en van Riel:

'Without much exaggeration one can state that the national debt had a key role in the *contract social* upon which the Republic was founded. Besides the precarious equilibrium between central authority and provincial autonomy that served as a political foundation, the ruling elite had completely committed itself to ensuring that interest on the national debt continued to be paid'.<sup>82</sup>

In Nederland was er rond de 18e eeuwswisseling sprake van een gedeeld belang van zowel vermogende burgers als adel — beide vertegenwoordigd in bestuursfuncties — om de rentedragende functie van eigendom te beschermen. Dit was het resultaat van een samenkomst van eigendomspraktijken uit handel en adelstand. Voor de adel was rente uit eigendom altijd al de primaire bron van levensonderhoud en affirmatie van hun identiteit geweest. Het verschil was dat de adel vanaf de 17e eeuw zich nu ook bezighield met vrij

<sup>74</sup> de Vries & van der Woude, *The first modern economy*, 547.

<sup>75</sup> Teijmant, *Grondeigendom*, 305. Schama, *Overvloed en onbehagen*, 327-328. De Klerk & van der Wouden, *Ruimtelijke Ordening*, 52-63.

<sup>76</sup> Dit bijvoorbeeld in contrast met de eerdere wederzijdse afhankelijkheid tussen de latere industriële ondernemers en arbeiders. Wilterdink, Nico. *Vermogensverhoudingen in Nederland. Ontwikkelingen sinds de negentiende eeuw.* (Amsterdam: De Arbeiderspers, 1984), 90-93, 335.

<sup>77</sup> van Zanden & Prak. *Pioneers of Capitalism*, 122

<sup>78</sup> de Vries & van der Woude. *The first modern economy*, 500

<sup>79</sup> van Zanden, Zijlenderdijn, de Moor, *Small is beautiful*; de Vries & van der Woude. *The first modern economy*, 93, 114; van Zanden & Prak. *Pioneers of Capitalism*, 84-85.

<sup>80</sup> van Zanden & Prak. *Pioneers of Capitalism*, 172; de Vries & van der Woude. *The first modern economy*, 119,

<sup>81</sup> de Vries & van der Woude. *The first modern economy*, 129.

<sup>82</sup> van Zanden & van Riel. *The strictures of inheritance*, 35.

circulerend investeringskapitaal waar kooplieden zich al eerder mee bezighielden. Bij zowel gegoede burgerij als adel had een verschuiving plaatsgevonden waarin bezit in toenemende mate als circuleerbaar rentedragend vermogen werd begrepen en gebruikt.<sup>83</sup>

### §3.6. *Besluit*

In dit hoofdstuk werd de vorming van verschillende aspecten van privaateigendom in Nederland beschreven in verband met de manier waarop ze door de filosofen in §2 zijn ontwikkeld en gelegitimeerd. De rechtvaardigingsgronden zijn besproken in de context van de woeste gronden. De principes die actief waren in de rechtvaardigingsgronden van privaateigendom, waren ook actief in de gemeenschappelijke vormen van eigendom, meenten en marken, die tot in de 19e eeuw bestonden in Nederland. Daaruit blijkt dat er geen directe relatie is tussen de gronden van privaateigendom en haar private structuur.

Verder is het aspect van toe-eigening besproken, dat bij Locke, Mercier de la Rivière en Hegel primair wordt gedacht als transformatief moment, waarin uit eigen initiatief, in een *terra nullius* wordt verworven. Dit beeld van de kolonist als initiator van eigendom werd gecontrasteerd met het verlenen van eigendomsrechten aan de kolonisten van de grootschalige veenontginningen in de Holland en Utrecht.

De uitsluitende structuur van privaateigendom werd vervolgens in verband gebracht met krediet- en kapitaalhandel in Holland en Zeeland en met name de functie van onderpand. Het gebruik van een zaak als onderpand creëert noodzakelijk exclusieve rechten van de schuldeiser tegen de rest van de wereld. Privaateigendom lijkt in die zin gemodelleerd als *homoloog* aan en *inverse* van het onderpand: ze deelt haar netwerkrelationele werking, maar verschilt in wie macht heeft om te vorderen.

Tot slot wordt het belang van inkomensrechten getraceerd in de rentezoekende vormen van eigendom met gescheiden rechten op gebruik en inkomen die vanaf de 15e eeuw in de kustgebieden ontstonden. In Nederland was er rond de 18e eeuwwisseling sprake van een gedeeld belang van zowel vermogende burgers als adel — beide vertegenwoordigd in bestuursfuncties — om de rentedragende functie van eigendom te beschermen. Bij zowel gegoede burgerij als adel had een verschuiving plaatsgevonden waarin bezit in toenemende mate als circuleerbaar rentedragend vermogen werd begrepen en gebruikt. De relationele structuur van deze eigendomspraktijken, waarin niet-gebruikers inkomensrechten hadden, lijkt richtinggevend voor de convergente ontwikkeling van eigendom die hierna besproken zal worden.

---

<sup>83</sup> Wilterdink, Nico. *Vermogensverhoudingen in Nederland*, 62, 66.

## 4. De ontwikkeling van eigendom vanaf ca. 1800

### §4.1. Introductie

Hieronder wordt de ontwikkeling van eigendomspraktijken vanaf ca. 1800 in verband gebracht met de in §2 besproken gronden van eigendom en in §3 besproken aspecten van eigendom. Tussen ca. 1800 en 1850 vond er een verzakelijking en privatisering van eigendom en verstatelijking van collectief ruimtelijk zeggenschap plaats.<sup>84</sup> Staatsrechtelijk betekende dit de introductie van een scheiding tussen privaat- en publiekrecht.<sup>85</sup> Daarbij zijn praktijken van transformatie ondergeschikt gemaakt aan praktijken van vervreemding. Deze processen worden besproken in de context van de verdeling van de woeste gronden (§4.2) en juridische vorming van het hedendaagse eigendomsrecht (§4.3). Vanaf 1850 vond er asymmetrische vermaatschappelijking plaats van het eigendomsrecht, dat wil zeggen, een beperking van transformatierechten en bescherming van vervreemdingsrechten (§4.4). Tot slot wordt de werking van deze aspecten in de wooncrisis besproken (§4.5).

### §4.2. De privatisering van gemene gronden (ca. 1800-1900)

De privatisering en verdeling van marken en meenten is vanaf het begin van de 19e eeuw gestimuleerd door de staat, die daartoe volgens Demoed en Kos in hoge mate werd geïnformeerd uit de gronden van privaateigendom zoals deze tot uiting kwam in fysiocratisch denken (zoals we zagen bij Mercier de la Rivière).<sup>86</sup> Deze invloed blijkt uit rapporten van de Nederlandse commissie van landbouw, die in 1805 was opgesteld onder Frans bewind om de ontginning van de woeste gronden te onderzoeken.<sup>87</sup> In een van de eerste rapporten, het rapport van de commissie van landbouw in Gelderland (omstreeks 1807), komen we fysiocratisch denken tegen met een specifiek Hollandse draai. Demoed:

*“Het rapport begint met de opmerking dat het merkwaardig is zulke uitgestrekte woeste en ongecultiveerde gronden aan te treffen in een land dat toch zo rijk is, waar een nijvere bevolking woont die de grond als het ware op de zee wist te veroveren en die uitgeveende moerassen in vruchtbare gronden wist te herscheppen. Er is geld voldoende, een lage rente, een goede regering en zekerheid van eigendom. Waarom treffen we dan zoveel woeste grond aan?”*<sup>88</sup>

De bescherming van privaateigendom maakt dat transformatie loont en daardoor ook plaatsvindt. Daarom is privaateigendom legitiem en noodzakelijk. Bezien in de Hollandse traditie van landschepping, verschijnen de ongecultiveerde woeste gronden als een Hollands verleden dat nooit verwezenlijkt is. In dit rapport, en in toenemende mate in latere rapporten, wordt de eigendomsstructuur van marken en meenten aangewezen als hoofdoorzaak van de onontgonnen staat en lage productiviteit van de grond en hun verdeling in privaateigendom als oplossing.<sup>89</sup> Dit leidt vanaf 1806 tot een reeks juridische-

---

<sup>84</sup> Zie voor een tweede beweging van verstatelijking van coöperatief zeggenschap in de 20ste eeuw in de volkhuisvestigingsbeweging: Beekers, Wouter, *Het Bewoonbare Land. De Geschiedenis van de Volkshuisvestigingsbeweging in Nederland*. Proefschrift Vrije Universiteit Amsterdam. (Amsterdam: Boom, 2012).

<sup>85</sup> Van den Bergh, *Eigendom*, 8-9.

<sup>86</sup> Kos, Hendrik Antonius. *Van meenten tot marken. Een onderzoek naar de oorsprong en ontwikkeling van de Gooise marken en de gebruiksrechten op de gemene gronden van de Gooise markegenoten (1280-1568)*. Proefschrift Universiteit Leiden (2009), 237. Demoed, H.B. *Mandegoed, schandegoed: een historisch-geografische beschouwing van de markeverdelingen in Oost-Nederland in de 19e eeuw*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam. (Zutphen: De Walburg Pers, 1987), 39-40.

<sup>87</sup> Zie: Demoed, *Mandegoed, schandegoed*, 36.

<sup>88</sup> *idem*

<sup>89</sup> Zo spreekt Jan Kops, commissaris van landbouw 1800-1815, zich uit over de marken in oost-Nederland (in antwoord op vragen van Koning Lodewijk, 6-10-1806): *“De grote hinderpaal die het ontginnen van de heide tegenhoudt is het gemeenschappelijke eigendom. De overheid moet deze gemeenschap doen ophouden en zorgen dat de heide onder de eigenaars verdeeld wordt.”* Zie: Demoed, *Mandegoed, schandegoed*, 34-40.

en belastingmaatregelen om ontbinding te stimuleren. Pas in de tweede helft van de 19e eeuw gaan meent en markegenoten daar in toenemende mate in mee, als het aantrekkelijker wordt om van landbouwsysteem te veranderen en hun levensonderhoud dus niet meer afhangt van gemeenschappelijk beheer- en gebruik van de gronden.<sup>90</sup> Ook de voltooiing van de kadastrale kaart in 1832 werkte stimulerend. De kaart maakte de afmeting en daarmee de waarde van gemene gronden en de erop gevestigde gebruiksrechten inzichtelijk. Daardoor kon de staat hogere grondbelastingen heffen, die ontbinding dringender maakten. Tegelijk werd het voor de *gewaarden*, met name degenen met veel gebruiksrechten, aantrekkelijk om hun gebruiksandeel om te zetten in een stuk grond dat ze in circulatie konden brengen. Op hun aandeel in een gemeenschappelijk eigendom dat vervreemding beperkt, konden nu inkomensrechten gevestigd worden.<sup>91</sup>

#### §4.3. Naar een absoluut eigendomsbegrip (ca. 1800-1850)

De overgang naar de 19e eeuw vormde een juridisch en rechtstatelijk kantelpunt voor eigendomspraktijken. De patriottische opstand aan het einde van de 18e eeuw en de erop volgende Franse inlijving, maakte een einde aan de fijnmazige verdeling van publiekrechtelijke bevoegdheden in Nederland, en aan een groot scala aan instituten met publiekrechtelijke status en relatieve autonomie zoals de meent, de marke en gilden.<sup>92</sup> In het burgerlijk wetboek van 1838 werd het eigendomsrecht formeel vastgelegd:

'Eigendom is het regt om van eene zaak het vrij genot te hebben en daarover op de volstrekste wijze te beschikken, mits men er geen gebruik van make, strijdende tegen de wetten of de openbare verordeningen, daargesteld door zoodanige magt die daartoe, volgens de Grondwet, de bevoegdheid heeft, en mits men aan de regten van anderen geen hinder toebrengt; alles behoudens de onteigening ten algemene nutte tegen behoorlijke schadeloosstelling, ingevolge de Grondwet' (art. 625.BW).<sup>93</sup>

*Burgerlijk wetboek, art. 625 (1838)*

Deze eigendomsdefinitie heeft verwantschap met die uit de Franse *Code Civil* uit 1804, die sterk was beïnvloedt door fysiocratisch gedachtegoed.<sup>94</sup> De toelichting bij de *Code Civil* verbindt leven en transformatie aan elkaar. De mens is belast met de zorg voor eigen levensonderhoud (*conservation, subsistance*) en heeft daarvoor het eigendomsrecht nodig, dat wordt uitgeoefend door arbeid. Zo vormen, volgens de toelichting, behoeften (*besoins*) en nijverheid (*l'industrie*) de twee scheppende beginselen van eigendom.<sup>95</sup>

Belangrijk voor Franse civiele juristen was de in de definitie besloten absolute (*volstrekste*) beschikkingsmacht, enkel begrensd door de wet en door rechten van anderen. Onder invloed van Duitse pandektisten — juristen die recht benaderden vanuit haar conceptuele structuur — kreeg het eigendomsbegrip in juridisch discours rond 1840 ook vorm als *uniform* en *abstract* recht.<sup>96</sup> Samenvattend ontstond er dus een absoluut, uniform

<sup>90</sup> Demoed, *Mandegoed, schandegoed*, 45-86

<sup>91</sup> Zanden, Jan Luiten van. *De economische ontwikkeling van de Nederlandse landbouw in de 19e eeuw, 1800-1914*. Proefschrift Landbouwhogeschool Wageningen, 1985, 185. Van Zanden, *The paradox of the marks*, 125-144. Demoed, *Mandegoed, schandegoed*, 66. Hoppenbrouwers, *Commons in the Netherlands*, 106-108.

<sup>92</sup> Gilden, meenten en marken verloren hun publiekrechtelijke status met de staatsregeling van 1798, zie: Demoed, *Mandegoed schandegoed*, 47; Wiskerke, Cornelis. *De afschaffing der gilden*. Proefschrift Hogeschool der economische wetenschappen Rotterdam, 1938, 118

<sup>93</sup> Van den Bergh, *Eigendom*, 73.

<sup>94</sup> Geuting, E.W.A.M. *Marktstructurering als ruimtelijkeordeningsinstrument - verkenning van drie rechtsarrangementen in de woningbouwmarkt*. Dissertatie Radboud Universiteit, 2011, 51-52, 232; Teijmant, *Grondeigendom*, 306.

<sup>95</sup> Portalis, Etienne. "Présentation au corps législatif, et exposé des motifs de la loi relative à la propriété, 15 januari 1804" in: Van den Bergh, *Eigendom*, 89

<sup>96</sup> Van den Bergh, *Eigendom*, 28-29, 77-79.

en abstract eigendomsbegrip, waarbij *absoluut* wil zeggen dat het recht onbeperkte, exclusieve beschikkingsmacht geeft over een zaak binnen de grenzen van de wet, onafhankelijk van tijd of (verbintenissen met) andere personen. Het recht wordt *abstract* genoemd omdat het alle denkbare bevoegdheden bevat met betrekking tot een zaak; een uitputtende opsomming is dan ook niet te maken. Sterker nog, zelfs de afwezigheid van vrijwel alle denkbare bevoegdheden kan niet maken dat de eigenaar ophoudt eigenaar te zijn. Ten slotte is het recht *uniform* (of *monolithisch*) omdat er maar één eigendomsrecht bestaat. Andere van eigendom afgeleide rechten (erfpacht, opstalrecht, huurrecht, etc). Worden *beperkte zakelijke rechten* genoemd.<sup>97</sup> Het uniforme en abstracte karakter komt tot uiting in (1) van de definitie in het nieuw burgerlijk wetboek.<sup>98</sup>

1. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.
2. Het staat de eigenaar vrij van de zaak gebruik te maken, behoudens rechten van anderen en met inachtneming van de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen.
3. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten.

*Nieuw burgerlijk wetboek, art. 5.1.1 (1992)*

Door eigendom te definiëren als uniform en als het meest omvattende recht om over iets te beschikken, werden (eeuwige) gebruiksrechten gecodeerd als ondergeschikt aan beschikkingsrechten. Gebruiksrechten, zoals de rechten van de pachter, waren lange tijd sterk beschermd geweest in Nederland. Om aan deze situatie recht te doen, was het Romeinse rechtsconcept *dominium* in de middeleeuwen gesplitst in *dominium directum* (blooteigendom) en *dominium utile* (gebruikseigendom). Zo konden er twee eigenaars naast elkaar bestaan, zoals het geval was bij sommige marken en hun landheren. Aan dit fenomeen kwam nu een einde.<sup>99</sup> In feite zijn daarmee *transformatierechten* ondergeschikt gemaakt aan *vervreemdingsrechten*, rechten op inkomen. Eigendomsvormen die niet open stonden voor circulatie, zoals marken en meenten, werden eerst juridisch en vervolgens feitelijk ten einde gebracht. Alleen eigendomsvormen zoals de naamloze vennootschap, met vrij circulerende inkomensrechten die gescheiden waren van het bestuur, kreeg een plek in het recht.

Het verdwijnen van collectief gedragen, publiekrechtelijke instituten als de marke, meent en gilde spiegelt zich in de manier waarop eigendom en eigenaar juridisch gedefinieerd werden in directe relatie tot een centrale staat. Gezagsrechten van (collectieve) eigenaren verdwijnen en er ontstaat een heldere scheiding tussen publiekrecht en privaatrecht. Van Zanden en van Riel karakteriseren de periode 1780-1914 als de vernietiging van de van de Republiek geërfde corporatieve maatschappelijk structuur. Volgens deze auteurs zou pas vanaf het einde van de 19e eeuw er een vervangend *neocorporatief* maatschappelijk weefsel zijn ontstaan.<sup>100</sup> Nico Wilterdink schrijft:

In de voorstelling van het recht bevond zich vrijwel niets tussen 'de staat' en 'het individu': de enige in de wet genoemde sociale verbanden (afgezien van de staat zelf) waren enerzijds de familie en het gezin, anderzijds enkele commerciële organisatievormen, waaronder de naamloze vennootschap. De nadruk lag op de rechten en vrijheden van de individuele eigenaar: deze mocht met zijn bezittingen doen wat hij wilde, zolang hij de rechten van anderen - met name van andere eigenaren - respecteerde.<sup>101</sup>

De definitie van eigenaar in directe relatie tot de staat heeft te maken met nieuw denken over de relatie tussen staat en burger. Volgens van Zanden en van Riel was er in de periode na de Franse revolutie van 1789 een denken gegroeid over de overheid waarin de

---

<sup>97</sup> Geuting, *Marktstructurering*, 51-52, 232.

<sup>98</sup> van den Bergh, *Eigendom*, 35

<sup>99</sup> Kos, *van meenten tot marken*, 153, 172; Hoppenbrouwers, *Commons in the Netherlands*, 100.

<sup>100</sup> Zanden, Jan Luiten van, and Arthur Van Riel. *The strictures of inheritance: The Dutch economy in the nineteenth century*. Princeton university press, 2004, 331.

<sup>101</sup> Wilterdink, Nico. *Vermogensverhoudingen in Nederland*, 77



centralistische traditie van bestuur en het egalitaire denken van de verlichting samenkwamen. De staat werd gedacht als een autonome macht die in dienst stond van het geluk en welvaart van haar burgers, en die opereerde in naam van aan elkaar gelijke burgers. Dit impliceerde dat collectieve instituten waar leden privileges uit ontleenden, zoals gilden, moesten verdwijnen. Voor de sociale zekerheid die dit corporatistische weefsel van instituten bood, bleven alternatieven echter afwezig tot het eind van de 19e eeuw.<sup>102</sup>

#### §4.4. *Asymmetrische vermaatschappelijking (vanaf ca. 1850)*

Na de codificatie van 1838 bleek al snel dat het eigendomsrecht de overheid te zeer beperkte in het uitvoeren van haar groeiende publieke taken, met name het voorzien in publieke infrastructuur en het bepalen van ruimtelijke ordening. Eigenaren werden goed beschermd tegen onteigening. Voor elke onteigening moest de regering een speciale wet aannemen, moest het publiek belang wordt aangetoond, en was een passende schadeloosstelling nodig.<sup>103</sup> In debatten over het recht tot onteigening kwam de heilige status van het eigendomsrecht regelmatig ter sprake.<sup>104</sup> Onteigening is dan ook in eerste instantie enkel toegestaan in of ter voorkoming van noodsituaties. Hier komt verandering in.

Er komt een proces op gang van systematische en duurzame beperking van het eigendomsrecht die Teijmant 'de vermaatschappelijking van de eigendom' noemt. Dit proces is driedelig. Ten eerste wordt onteigening vergemakkelijkt en nemen het aantal onteigeningsgronden toe. Ten tweede stelde de overheid regels die haar gebruiksrecht op grond verleenden ten dienste van algemene voorzieningen (zoals telecommunicatie en elektriciteit). Tot slot werd, in reactie op de ongeplande en ongereguleerde stadsontwikkeling van de tweede helft van de 19e eeuw, het ontwikkelen van grond juridisch gereguleerd.

In de vermaatschappelijking van eigendom werden transformatierechten — het gebruiken, ontwikkelen of bebouwen van grond — beperkt. Met de Woningwet (1901) kwam er een landelijk bouwbesluit waarin normen werden vastgelegd voor gebouwen, werd het mogelijk bindende uitbreidingsplannen vast te stellen. In uitbreidingsplannen kon de bestemming van grond vastgelegd worden, en daarmee het gebruik. Er ontwikkelde zich een publieke discipline van ruimtelijke ordening, beginnend bij stedelijke uitbreidingsplannen, vervolgens ruimtelijke plannen op regionaal schaalniveau en uiteindelijk op nationaal niveau in verschillende nota's ruimtelijke ordening. Parallel aan deze ontwikkeling werd afgelopen eeuw werd de toepassing van en eisen aan bestemmingsplannen verder uitgebreid en juridisch verankerd.<sup>105</sup> Edwin Buitelaar:

In 1965 kwam de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), die bestemmingsplannen voor het buitengebied verplicht stelde. En in 2008 stelde de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied verplicht. Met de Omgevingswet (Ow) (2023) wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan, dat breder ziet op de kwaliteit van de leefomgeving dan 'goede ruimtelijke ordening' van de Wro. Kortom, lokale planfiguren hebben door de jaren heen een grotere territoriale en thematische reikwijdte gekregen. Gelijktijdig zijn in de afgelopen tientallen jaren vele sectorale wetten aangenomen die eisen stellen aan deze lokale planfiguren, waaronder de Monumentenwet (1988), de Wet milieubeheer (1993) en de Natuurbeschermingswet (1998). Mede als gevolg daarvan bestaat inmiddels een omvangrijk, gedetailleerd en complex stelsel van omgevingsrechtelijke bepalingen die het eigendomsrecht inperken.<sup>106</sup>

---

<sup>102</sup> van Zanden & van Riel. *The strictures of inheritance*, 40-41.

<sup>103</sup> Wilterdink, *Vermogensverhoudingen in Nederland*, 77.

<sup>104</sup> Sluysmans, J.A.M.A. De vitaliteit van het schadeloosstellingsrecht in onteigeningszaken. Dissertatie Radboud Universiteit Nijmegen, 2011, 15.

<sup>105</sup> Teijmant, *Grondeigendom*, 307-311; Buitelaar, Edwin. "Van wie is de ruimte? Speculeren over grond(beginselen)" in: van Ravenzwaaij, Ardaan & Olivier Fajgenblat. *Reflecteren op rechtvaardigheid*, Boom, 2023, 117-130"

<sup>106</sup> Buitelaar, Edwin. "Van wie is de ruimte?", 122

De hierboven beschreven inperking van eigendomsrechten na 1850 betreft alleen transformatierechten. Buitelaar concludeert dan ook dat hoewel *controlerechten* (transformatierechten) juridisch en ruimtelijk steeds verder ingeperkt zijn, *inkomensrechten* nagenoeg onaangetaast zijn gebleven. Er heeft een asymmetrische vermaatschappelijking van eigendom plaatsgevonden.<sup>107</sup>

Het inkomensrecht op grondwaardestijging is onderwerp geweest van grondpolitiek debat. Jouke de Vries bracht in zijn proefschrift de kabinetcrises van Den Uyl (1977), Drees (1958) en Cals (1966) ermee in verband.<sup>108</sup> De debatten gingen over de grondslag voor de vergoeding bij onteigening. Rechtse en confessionele partijen wilden dat de eigenaar ook recht had op vergoeding van misgelopen inkomsten door onteigening, waaronder inkomsten uit toekomstige bedrijfs groei, maar ook toekomstige grondwaardestijging. Dit was in lijn met de in de tussentijd opgebouwde jurisprudentie over dit onderwerp, en deze wens werd als zodanig (met enige correcties) geformaliseerd begin jaren '80.<sup>109</sup> Feitelijk betekende dit een gecontinueerde bescherming van het recht op inkomen uit grondeigendom.

#### §4.5. De wooncrisis

We kunnen nu de in §1.2 beschreven problematisering van het eigendomsrecht in de wooncrisis herformuleren: Allereerst geeft grondeigendom het inkomensrecht op het surplus aan grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. Daarnaast geeft grondeigendom een transformatierecht: het ontwikkelrecht, dat recht geeft tot de ontwikkeling van een bouwproject, mits deze binnen de bestemming past.<sup>110</sup>

Het inkomensrecht op het surplus aan grondwaardestijging wringt zowel met de *proportionaliteit*, de *productiviteit* als de mogelijkheid tot *zelfactualisatie* waarmee het eigendomsrecht door de tijd heen is gerechtvaardigd. Het surplus komt namelijk niet voort uit eigen ingebrachte transformatie, via verbeteringen van de grond of opstallen, maar uit de bestemming die de Nederlandse overheid eraan geeft. In feite worden inkomensrechten op de waardesprong in ontwikkelgebieden *verleend door de overheid* aan de willekeurige eigenaar, analoog aan de verlening van eigendomsrechten bij de ontwikkeling van de veenmoerassen in de 10e en 11e eeuw. Er is dus, in tegenstelling tot waar Aristoteles, Locke en Mercier de la Rivière voor pleitten, geen proportionaliteit tussen inbreng en opbrengst. Het inkomensrecht heeft daarbij het (indirecte) gevolg dat er op de grondmarkt een strijd ontstaat om een zo groot mogelijk deel van het surplus te bemachtigen, bijvoorbeeld door grond duurder te verkopen of de grond vóór de waardesprong te verwerven. Hierdoor wordt er vroegtijdig geld onttrokken uit ruimtelijke ontwikkelingen. Het surplus van de grondwaardestijging kan niet meer geïnvesteerd worden in die ontwikkeling zelf. Als gevolg is worden veel projecten, of de publieke voorzieningen eromheen, niet rendabel, wat leidt tot *stalled sites*, projecten die vertraging oplopen of stilvallen. De haperende bouwproductie spreekt tegen de productiviteit die Locke en Mercier de la Rivière verbinden met privaateigendom. Het woningtekort dat dit in stand houdt, maakt de Hegeliaanse inbezitneming die nodig is voor zelfactualisatie voor veel mensen onmogelijk.

Het ontwikkelrecht heeft hier een versterkend effect op. Omdat dit exclusief recht geeft om een stuk grond te ontwikkelen, wordt het nog aantrekkelijker om vroegtijdig grondposities te verwerven. Projectontwikkelaars verwerven zo lokale marktmacht, die ze

---

<sup>107</sup> Buitelaar volgt hier de door John Christman geïntroduceerde scheiding van eigendom in *rights of income* en *rights of control*, die overlapt met mijn onderscheid tussen transformatie en vervreemding. Buitelaar, *Van wie is de ruimte*, 117-130; Christman, John. "Self-Ownership, Equality, and the Structure of Property Rights", *Political Theory*, 19(1), 1991, 28-46. Het is overigens zinvol op te merken dat het erfpachtstelsel wél inkomensrechten inperkte en de groei van semi-private vermogens die inkomensrechten onder een breed deel van de bevolking belangrijk maakten. Omwille van de ruimte zal ik daar hier niet op ingaan. Zie daarvoor: van Zanden & van Riel. *Structures of inheritance*, 331; Wilterdink, *Vermogensverhoudingen in Nederland*, 98, 162, 308.

<sup>108</sup> Vries, Jouke de. *Grondpolitiek en kabinetcrises*. Dissertatie Universiteit Leiden, 1989.

<sup>109</sup> Sluysmans, *De vitaliteit van het schadeloosstellingsrecht*, 163-166; Tweede Kamer, *Handelingen 03 maart 1977*; Tweede Kamer, *Handelingen 22 maart 1977*; de Vries, *Grondpolitiek en kabinetcrises*, 151.

<sup>110</sup> Segeren, *De grondmarkt*, 32-37, 118-119; van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 18-22, 55-56

vervolgens ruimte geeft om zelf het tempo van het aanbod te bepalen en kunstmatige schaarste in stand te houden als dit ten goede komt aan het rendement van het project. Zo wordt het ontwikkelrecht in feite ingezet als een inkomensrecht. Ook dit leidt tot het stilvallen of vertragen van bouwprojecten.

De wooncrisis brengt een discrepantie aan het licht in privaateigendom tussen haar gronden en haar werking. Privaateigendom biedt bij Aristoteles, Aquino, Locke en Mercier de la Rivière een beschermd domein waarbinnen een tot arbeid motiverende wederkerigheid bestaat tussen wat je doet en wat je krijgt en ontsluit daarom de scheppingskracht die mensen in zich hebben. Ook bij Hegel impliceert eigendom transformatie, als de verschijningsvorm van de vrijheid die zichzelf verwerkelijk maakt. In de wooncrisis verschijnt ze echter als een kanaal binnen welke disproportionele inkomensrechten kunnen worden bemachtigd en waardoor het momentum uit ruimtelijke ontwikkelingen wegvloeit.

#### §4.6. *Besluit*

Tussen ca. 1750 en 1850 vond er een verzakelijking en privatisering van eigendom en verstatelijking van collectief ruimtelijk zeggenschap plaats. Onderdeel daarvan was het stimuleren van de privatisering van meenten en marken door de staat vanaf het begin van de 19e eeuw. De staat werd daartoe gemotiveerd uit de rechtvaardigingsgronden voor privaateigendom. De meent- en markegenoten gingen erin mee toen het agronomisch gezien mogelijk was met privaateigendom in hun levensonderhoud te voorzien, en duidelijk was welke inkomensrechten ontsloten konden worden door hun gebruiksrechten in circulatie te brengen. Bij de codificatie en juridische ontwikkeling van het hedendaagse eigendomsrecht in de eerste helft van de 19e eeuw zijn gebruiksrechten (gebruikseigendom) ondergeschikt gemaakt aan beschikkingsrechten (blooteigendom) en transformatierechten ondergeschikt gemaakt aan inkomensrechten. De juridische structuur van het eigendomsrecht heeft zich daarmee geschikt naar de bezitsrelationele structuur van de in §3.5 besproken eigendomsvormen met inkomensrechten zonder gebruik. Vanaf 1850 vond er asymmetrische beperking plaats van het eigendomsrecht, dat wil zeggen, een beperking van transformatierechten en bescherming van inkomensrechten.

In deze processen zijn inkomensrechten ontsloten (bij de meenten) of beschermd, en transformatierechten ondergeschikt gemaakt of beperkt, waarbij de steeds de rechtvaardigingsgronden van privaateigendom (transformatie, leven, vrijheid) zijn aangewend als motivatie.

Vanaf de 19e eeuw neemt een proces van convergentie de overhand tussen eigendomsgronden en praktijken — uit marken en meenten, krediet- en kapitaalhandel en filosofie — die eerder in contrast naast elkaar bestonden. In dit proces worden eerder expliciete tegenstellingen impliciet. Principes van motiverende proportionaliteit die heersten in meenten, worden gebruikt om ze te ontbinden. Het fysiocratische belang van transformatie was een reden om in de 19e eeuwse rechtsontwikkeling diezelfde transformatie ondergeschikt te maken aan rechten op inkomen. In grondpolitieke debat werd bestaanszekerheid uit het gebruik van land werd benadrukt ter bescherming van disproportionele rechten op inkomen.

In het discours omtrent de wooncrisis komt deze contradicties aan de oppervlakte. In de wooncrisis nemen disproportionele inkomensrechten ruimtelijke ontwikkelingen de wind uit de zeilen en maken daarbij een discrepantie zichtbaar tussen de werking van het eigendomsrecht en haar gronden.

## 5. Conclusie

Uit het hedendaagse discours omtrent de wooncrisis blijkt dat het eigendomsrecht in Nederland marktmacht en vroegtijdige geldonttrekking mogelijk maakt in ruimtelijke ontwikkelingen, met als gevolg dat ontwikkelingen stilvallen, vertragen of rijkssubsidies vragen. Maatregelen hiertegen lopen stuk op de bescherming van het eigendomsrecht, dat vaak fungeert als laatste grond, als grensconcept dat niet verder wordt ondervraagd. Dit vormt een aanleiding om het eigendomsbegrip in Nederland genealogisch te onderzoeken.

Deze scriptie poogde eigendom te onderzoeken als een constellatie van historisch geproduceerde bevoegdheden en praktijken. Om die constellatie in kaart te brengen, zijn eigendomsrechten onderscheiden aan de hand van hun *object*, variërend van zaak tot persoon, en *richting*, van transformatie of vervreemding. Daarnaast worden de rechten op leven en vrijheid onderscheiden, omdat ze vaak verondersteld worden als zelfstandig (eigendoms-) recht maar geen directe betrekking hebben op een zaak en wel vaak als mogelijkheidsvoorwaarde en legitimatie fungeren voor (zakelijke) eigendomsrechten.

Globaal gezien richten rechtvaardigingen van privaateigendom zich op de rechten op transformatie, leven en vrijheid. Privaateigendom maakt bij Aristoteles, Aquino, Locke en Mercier de la Rivière een paciferende en tot arbeid motiverende wederkerigheid mogelijk tussen wat je doet en wat je krijgt. Locke en Mercier de la Rivière verleggen daarbij de nadruk naar de uitbreiding van zelfeigendom als het rechtmatige moment van toe-eigening, en productiviteit als haar rechtvaardiging. Bij Hegel wordt vrijheid de primaire rechtvaardigingsbron, die haar eigen transformatieve actualisatie in eigendom impliceert.

De *uitsluitende werking* van privaateigendom ligt echter niet noodzakelijk besloten in haar gronden. Deze grondprincipes waren namelijk ook actief in gemeenschappelijke vormen van eigendom, zoals meenten en marken. Praktijken van vervreemding brengen aanvullende en verklarende aspecten van eigendom aan het licht. Het recht op eigendom is *verleend* aan subjecten door gezaghebbers, waarbij de laatsten hun eigendom gedeeltelijk vervreemdden om hun gezag uit te breiden of bestendigen. Verder impliceert het gebruik van *onderpand* in kredietbindingen een privatieve bezitsrelationele structuur die mede vormend geweest kan zijn voor privaateigendom. Tot slot hebben zich vanaf de middeleeuwen rentezoekende eigendomsvormen ontwikkeld waarbij het recht op inkomen uit vervreemding centraal staat en gescheiden is van het transformatieve bestuur of gebruik van het eigendom. De relationele structuur van deze eigendomspraktijk lijkt richtinggevend te zijn geweest in de convergente ontwikkeling van eigendom vanaf de 19e eeuw.

De ontwikkeling vanaf de 19e eeuw kent een tegenstrijdigheid: transformatie werkte, met name via de fysiocraten, als rechtvaardigingsbron voor haar eigen beperking en onderschikking aan inkomensrechten. In de vorming van de Nederlandse natiestaat zijn eigendomsrechten verzakelijkt en geprivatiseerd en collectief ruimtelijk zeggenschap verstatelijkt. De ontbinding van marken en meenten was hier onderdeel van. In de codificatie werden (rechts)praktijken van transformatie juridisch gezien ondergeschikt gemaakt aan het recht op inkomen uit vervreemding. Daarop volgde een asymmetrische beperking van eigendomsrechten, waarbij transformatierechten zijn beperkt en vervreemdingsrechten zijn beschermd.

De ontwikkeling van het eigendomsrecht werkt in de wooncrisis door als een discrepantie tussen haar gronden en haar werking. In de wooncrisis leidt het eigendomsrecht, met name door haar bescherming van het recht op inkomen, tot het tegenovergestelde van wat haar rechtvaardigingsgronden beloven. Het geeft recht op het surplus aan grondwaardestijgingen die niet is *geproduceerd* is door de eigenaar, maar *verleend* door de overheid. Het eigendomsrecht leidt dus tot disproportionaliteit tussen inbreng en opbrengst. Dit onttrekken van geld uit ruimtelijke ontwikkelingen leidt tot het stilvallen van bouwprojecten, *stalled sites*. De door de werking van het eigendomsrecht haperende bouwproductie spreekt tegen de productiviteit die Locke en Mercier de la Rivière verbinden met privaateigendom. Het tekort aan woonruimte dat dit in stand houdt, biedt weinig plaats voor Hegeliaanse zelfactualisatie via geleefd en gewild eigendom.

De problematisering van eigendom in recent Nederlands discours omtrent de wooncrisis is dus inherent aan de discrepantie tussen haar gronden en haar werking. Het sublimeren van dit verschil vereist dat we ons verhouden tot de historische werking van rechten op inkomen uit vervreemding.



## 6. Literatuurlijst

### *Wijsgerige en wetenschappelijke publicaties*

Allers, Maarten. "Belasting op grond is efficiënt, rechtvaardig én uitvoerbaar" *ESB* 1057, 4783, (2020): 121-123

Aquinas, Thomas. *Summa Theologica*, <https://aquinas.cc/>

Aquinas, St. Thomas. *The Summa Theologica*. Translated by Fathers of the English Dominican Province. Benziger Bros, 1947

Aristotle. *Politica*. Edited by W. D. Ross. Oxford: Clarendon Press, 1957

Beekers, W. *Het Bewoonbare Land. De Geschiedenis van de Volkshuisvestingsbeweging in Nederland*. Amsterdam: Boom, 2012

Bergh, G.C.J.J. van den. *Eigendom. Grepen uit de geschiedenis van een omstreden begrip*. Deventer: Kluwer, 1987.

Buitelaar, Edwin. De juridische en culturele betekenis van grond. *Agora* 2008, 2, (2008): 7-9.

Buitelaar, Edwin *De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie*. Den Haag: PBL, 2021.

Buitelaar, Edwin & Pouls, G. "Marktconcentratie en woningbouw" *Real Estate Research Quarterly* 8, 1, (2009): 45-51

Buitelaar, Edwin. "Van wie is de ruimte? Speculeren over grond(beginnelsen)" in: van Ravenzwaaij, Ardaan & Olivier Fajgenblat. *Reflecteren op rechtvaardigheid*, Boom uitgeverij, 2023, 117-130.

Christman, John. "Self-ownership, equality, and the structure of property rights." *Political Theory* 19, 1 (1991): 28-46.

Demoed, H.B. *Mandegoed, schandegoed: een historisch-geografische beschouwing van de markeverdelingen in Oost-Nederland in de 19e eeuw*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam. Zutphen: De Walburg Pers, 1987.

Feenstra, Robert. "Hugo De Groot's Eerste Beschouwingen Over Dominium en Over de Oorsprong van de Private Eigendom. Mare Liberum en Zijn Bronnen." *Acta Juridica*, (1976): 269-282

Foucault, Michel. "Nietzsche, Genealogy, History." In *Language, Counter-Memory, Practice: Selected Essays and Interviews*, edited by D. F. Bouchard. Ithaca: Cornell University Press, 1977, 139-164.

Hegel, Georg Wilhelm Friedrich. *Hoofdlijnen van de Rechtsfilosofie* (vert. Willem Visser), Amsterdam: Boom, 2014 (1821).

Geuting, E.W.A.M. *Marktstructurering als ruimtelijkeordeningsinstrument: verkenning van drie rechtsarrangementen in de woningbouwmarkt*. Dissertatie Radboud Universiteit, 2011.

Graber, D. *Debt. The first 5000 Years*. New York: First Melville House Printing, 2011.

Graeber, David & Wengrow, David. *The dawn of everything: A new history of humanity*. Penguin UK, 2021.

Greef, J. de. *Het gevecht om het residu*. Scriptie Universiteit van Amsterdam, 1997.

Groenewegen, Peter. "Mercier De La Rivière, Pierre-Paul (Mercier or Lemer cier) (1720–1793/4)" in: *The New Palgrave Dictionary of Economics*. Macmillan Publishers Ltd., 2018, 8687-8688.

Hegel, Georg Wilhelm Friedrich. *Hoofdlijnen van de Rechtsfilosofie* (vert. W. Visser), Amsterdam: Boom, 2014.

Hoppenbrouwers, Peter. "The use and management of commons in the Netherlands. An overview.", in *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850* edited by Martina de Moor, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde. Brepols, 2002, 87-112.

- Immink, P. W. A. "Eigendom en Heerlijkheid - Exponenten Van Tweeërlei Maatschappelijke Structuur," *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 27, no. 1, 1959, 36-74.
- Kos, Hendrik Antonius *Van meenten tot marken. Een onderzoek naar de oorsprong en ontwikkeling van de Gooise marken en de gebruiksrechten op de gemene gronden van de Gooise markegenoten (1280-1568)*. Proefschrift Universiteit Leiden, 2009.
- Krabben, Erwin van der. *De werking van de grondmarkt; gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt*. Den Haag: ACM, 2021.
- Krabben, Erwin van der & Buitelaar, Edwin. *Woningbouw en marktconcentratie: een analyse van de structuur van de grond- en woningbouwmarkt*. Den Haag: ACM, 2022.
- Klerk, L. de & van der Wouden, R. *Ruimtelijke ordening: geschiedenis van de stedelijke en regionale planning in Nederland 1200-nu*. Rotterdam: NAI010 uitgevers, 2021.
- Le Mercier de la Rivière. *L'Ordre naturel et essentiel des sociétés politiques*. Paris: Librairie Paul Geuthner, 1910 (1767).
- Locke, John. *Second Treatise of Government*. Edited by C.B. Macpherson. Cambridge: Hackett Publishing Company, 1980 (1690).
- MacPherson, C.B. *Property. Mainstream and Critical Positions*. Basil Blackwell, 1978
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. *Notitie grondbeleid in Nederland in historisch perspectief*. MinBZK, 2021.
- Moor, Martina de, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde, eds. *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850*. Brepols, 2002.
- Moor, Martina de, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde "Preliminary conclusions. The commons of north west Europe" in *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850* edited by Martina de Moor, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde. Brepols, 2002, 247-260
- Ollongren, K. Kamerbrief over onderzoek naar planbatenheffing en openruimteheffing 25 juni 2020. Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2020.
- Plato "Republic" in *Plato in Twelve Volumes, Vols. 5 & 6* translated by Paul Shorey. Cambridge, MA, Harvard University Press, 1969, <http://data.perseus.org/citations/urn:cts:greekLit:tlg0059.tlg030.perseus-eng1:462a>
- Segeren, A. *De grondmarkt voor woningbouwlocaties. Belangen en strategieën van grondeigenaren*. Ruimtelijk Planbureau, 2007.
- Sloterdijk, Peter. *Sferen I: Bellen-Globes*. Amsterdam: Boom, 2009
- Schama, Simon. *Overvloed en onbehagen. De Nederlandse cultuur in de gouden eeuw*. Vert. Eugène Dabekausen, Barbara de Lange en Tilly Maters. Amsterdam: Uitgeverij Contact, 1988.
- Sundberg, Kerstin. "Nordic common lands and common rights. Some interpretations of Swedish cases and debates" in *The Management of Common Land in north west Europe ca. 1500-1850* edited by Martina de Moor, Leigh Shaw-Taylor & Paul Warde. Brepols, 2002, 173-194
- Schinkel, Willem. *De Hamsteraar. Kritiek van het logistiek kapitalisme*. Amsterdam: Boom uitgevers, 2020
- Schinkel, Willem. *Pandemocratie*. Amsterdam: Editie leesmagazijn, 2021
- Sluysmans, J.A.M.A. (2011). De vitaliteit van het schadeloosstellingsrecht in onteigeningszaken. Proefschrift Radboud Universiteit Nijmegen
- Teijmant, Ineke "Grondeigendom in ons cultuurpatroon" *Sociologische Gids*, 35(5), (1988): 302-319.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. *Handelingen Tweede Kamer 1976-1977, 03 maart 1977*
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. *Handelingen Tweede Kamer 1976-1977, 22 maart 1977*

Tuck, Richard. *Natural Rights Theories: Their Origin and Development*. Cambridge University Press, 1979

Vries, Jan de & Woude, Ad van der. *The First Modern Economy: Success, Failure, and Perseverance of the Dutch Economy, 1500-1815*. Cambridge University Press, 1997.

Vries, Jouke de. *Grondpolitiek en kabinetcrises*. Proefschrift Universiteit Leiden, 1989

Wilterdink, Nico. *Vermogensverhoudingen in Nederland. Ontwikkelingen sinds de negentiende eeuw*. Amsterdam: De Arbeiderspers, 1984.

Wiskerke, Cornelis. *De afschaffing der gilden*. Proefschrift Hogeschool der economische wetenschappen Rotterdam, 1938

Zanden, Jan Luiten van. *De economische ontwikkeling van de Nederlandse landbouw in de 19e eeuw, 1800-1914*. Proefschrift Landbouwhogeschool Wageningen, 1985.

Zanden, Jan Luiten van. "The paradox of the marks. The exploitation of commons in the eastern Netherlands, 1250-1850." *The Agricultural History Review*, 47, No. 2 (1999): 125-144.

Zanden, Jan Luiten van & Arthur Van Riel. *The strictures of inheritance: The Dutch economy in the nineteenth century*. Princeton university press, 2004

Zanden, Jan Luiten van, Jaco Zijderdijn, and Tine De Moor. "Small is beautiful: the efficiency of credit markets in the late medieval Holland." *European review of economic history* 16, no. 1 (2012): 3-22.

Zanden, Jan Luiten van & Maarten Prak. *Pioneers of Capitalism: The Netherlands 1000-1800*. Princeton University Press, 2022.

#### *Journalistieke publicaties*

##### Algemeen Dagblad

21 november 2018

Bouman, Marco. "Versplinterd grondeigendom hobbel bij realisatie nieuwe stationstorens." *AD*, 21 november 2018, <https://www.ad.nl/arnhem/versplinterd-grondeigendom-hobbel-bij-realisatie-nieuwe-stationstorens~ab70b8d6/>

26 januari 2023

Barendregt, Lars. "Arnhem wil meer grond kopen voor woningbouw, ondanks risico. 'We kunnen niet met de handen op de rug staan'." *AD*, 26 januari 2023, <https://www.ad.nl/arnhem/arnhem-wil-meer-grond-kopen-voor-woningbouw-ondanks-risico-we-kunnen-niet-met-de-handen-op-de-rug-staan~a47bde7b/>

##### De Correspondent

14 oktober 2022

Bockxmeer, Josta van. "Meer inspraak voor burgers maakt de woningbouw sneller, niet langzamer" *De Correspondent*, 14 oktober 2022, <https://decorrespondent.nl/13791/meer-inspraak-voor-burgers-maakt-de-woningbouw-sneller-niet-langzamer/a6cf63a3-51cd-0e08-22e7-a7ed196bf648>

##### Financieele Dagblad

13 april 2019 (1)

Bockxmeer, Josta van, Gaby de Groot & Erik van Rein. 2019. "Discussie over vergunningsplicht grondhandelaren borrelt op." *FD*, 13 april 2019, <https://fd.nl/economie-politiek/1300548/discussie-over-vergunningsplicht-grondhandelaren-borrelt-op-azc3cagtUO8D>.

13 april 2019 (2)

Bockxmeer, Josta, Gaby de Groot & Erik van Rein. "Grondspectatie in Nederland- vergeefs wachten op de hijskranen." *FD*, 13 april 2019, <https://fd.nl/weekend/1296801/grondspectatie-in-nederland-geen-woningen-maar-weidevogels>.

13 april 2019 (3)



Bockxmeer, Josta, Gaby de Groot & Erik van Rein. "Dubieuze handel in kavels veel omvangrijker dan gedacht." *FD*, 13 april 2019.

15 april 2019 (1)

Bockxmeer, Josta, Gaby de Groot & Erik van Rein. 2019. "Niemand wil bouwen op versnipperde grond." *FD*, 15 april 2019.

Follow the Money

10 januari 2022

Hendriks, P.eter. "Vastgoedexpert Erwin van der Krabben: 'Projectontwikkelaars met grond in eigendom hebben te veel macht.'" *Follow the Money*, 10 januari 2022, <https://www.ftm.nl/artikelen/vastgoedexpert-erwin-van-der-krabben-projectontwikkelaars-met-grond-in-eigendom-hebben-te-veel-macht?share=caVNEQY50>

NRC

21 februari 1973

Redactie NRC. "Beleidsnota over grondspectaties." *NRC*, 21 februari 1973, [https://www.nrc.nl/nieuws/1973/02/21/beleidsnota-over-grondspectaties-kb\\_000032275-a3019630](https://www.nrc.nl/nieuws/1973/02/21/beleidsnota-over-grondspectaties-kb_000032275-a3019630).

23 maart 1978

Redactie NRC. "Zuid-Holland wil eind maken aan grondspectaties." *NRC*, 23 maart 1978, [https://www.nrc.nl/nieuws/1978/03/23/zuid-holland-wil-eind-maken-aan-grondspectaties-kb\\_000026223-a3202378](https://www.nrc.nl/nieuws/1978/03/23/zuid-holland-wil-eind-maken-aan-grondspectaties-kb_000026223-a3202378)

20 juli 1996

Bongenaar, Arne. "Grondspectatie." *NRC*, 20 juli 1996, <https://www.nrc.nl/nieuws/1996/07/20/grondspectatie-7317891-a528237>.

16 oktober 1999

Straaten, Floris van. "Voorzichtigheid blijft geboden bij de grondpolitiek." *NRC*, 16 oktober 1999, <https://www.nrc.nl/nieuws/1999/10/16/voorzichtigheid-blijft-geboden-bij-de-grondpolitiek-7466558-a795311>.

30 oktober 1999

Meeus, Tom-Jan & Floris van Straaten. "Nieuwe impuls grondspectatie." *NRC*, 30 oktober 1999, <https://www.nrc.nl/nieuws/1999/10/30/nieuwe-impuls-grondspectatie-7468504-a70265>.

30 oktober 1999 (2)

Meeus, Tom-Jan & Floris van Straaten. 1999. "Lek grondbeleid noodlottig." *NRC*, 30 oktober 1999, <https://www.nrc.nl/nieuws/1999/10/30/lek-grondbeleid-noodlottig-7468418-a19425>.

25 November 1999

Duijvestein, Adri. "CDA moet zich helder uitspreken over grondbeleid." *NRC*, 25 november 1999, <https://www.nrc.nl/nieuws/1999/11/25/cda-moet-zich-helder-uitspreken-over-grondbeleid-7471887-a691405>.

19 Mei 2007

Schreuder, Arjen. "Bij de boer aan tafel grond kopen." *NRC*, 19 mei 2007, <https://www.nrc.nl/nieuws/2007/05/19/bij-de-boer-aan-tafel-grond-kopen-11326285-a947996>.

25 Mei 2007

Priemus, Hugo. "Breek het monopolie van de projectontwikkelaars." *NRC*, 25 mei 2007, <https://www.nrc.nl/nieuws/2007/05/25/breek-het-monopolie-van-de-projectontwikkelaars-11329912-a364888>.

23 november 2022

Geus, Hans de. 2022. "De bouwstop hoeft geen probleem te zijn als je grond gaat belasten." *NRC*, 23 november 2022, <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/23/de-bouwstop-hoeft-geen-probleem-te-zijn-als-je-grond-gaat-belasten-a4149247>

Trouw

2 februari 2019

Nijboer, Henk. & Neerbos, Matthijs van. "Overheid, neem regie over de woningmarkt." *Trouw*, 2 februari 2019, <https://www.trouw.nl/ opinie/overheid-neem-regie-over-de-woningmarkt~b82c0a80/>

21 mei 2021

Bogers, Dennis & Snijders, Steven. "De huizenmarkt is ontspoord. Belast daarom de grond onder de koopwoning." *Trouw*, 21 mei 2021, <https://www.trouw.nl/ opinie/de-huizenmarkt-is-ontspoord-belast-daarom-de-grond-onder-de-koopwoning~b9305838/>

1 december 2021 (1)

Obbink, Hanne. "Ga met grondbelasting speculatie tegen en hou zo de bouw op gang." *Trouw*, 1 december 2021, <https://www.trouw.nl/economie/ga-met-grondbelasting-speculatie-tegen-en-hou-zo-de-bouw-op-gang~bbc78ce5/>.

1 december 2021 (2)

Obbink, Hanne "De grond ligt braak, de nieuwbouw van woningen kan beginnen. Maar dat gebeurt niet." *Trouw*, 1 december 2021, <https://www.trouw.nl/economie/de-grond-ligt-braak-de-nieuwbouw-van-woningen-kan-beginnen-maar-dat-gebeurt-niet~b7bdde04/>.

7 januari 2022,

Bongenaar, Arne. "De gemeenschap, en niet het bedrijfsleven, moet profiteren van waardevermeerdering van de grond." *Trouw*, 7 januari 2022, <https://www.trouw.nl/opinie/de-gemeenschap-en-niet-het-bedrijfsleven-moet-profigiteren-van-waardevermeerdering-van-de-grond~b1e2c20d/>.

20 juni 2022

Voogt, Felix. "Gouden grond- tweede kamer gevoelig voor lobby die polders wil volbouwen." *Trouw*, 20 juni 2022, <https://www.trouw.nl/economie/gouden-grond-tweede-kamer-gevoelig-voor-lobby-die-polders-wil-volbouwen~b99c3359/>

10 maart 2023

Obbink, Hanne. "Geen geld, geen grond\_ gaan de grote bouwplannen wel door?" *Trouw*, 10 maart 2023, <https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/geen-geld-geen-grond-gaan-de-grote-bouwplannen-wel-door~b5f4cc31/>.

## Volkskrant

17 september 1996

Verslaggever Volkskrant. "Dure grond maakt sociale woningen steeds prijziger." *Volkskrant*, 17 september 1996, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/dure-grond-maakt-sociale-woningen-steeds-prijziger~bcb93f6a/>

27 februari 1999

Kalshoven, Frank. "Het Planbureau geeft Joop den Uyl alsnog gelijk." *De Volkskrant*, 27 februari 1999, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/het-planbureau-geeft-joop-den-uyl-alsnog-gelijk~bce21f6c/>

1 maart 1999

Haan, Ferry. "Grondbeleid blijft een geldmachine voor speculanten." *De Volkskrant*, 1 maart 1999, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/grondbeleid-blijft-een-geldmachine-voor-speculanten~b7c1b4f0/>

4 November 1999

Redactie De Volkskrant. "Pronk te laat met maatregel tegen grondspeculatie'." *De Volkskrant*, 4 November 1999, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/pronk-te-laet-met-maatregel-tegen-grondspeculatie~bcab958e/>

6 november 1999

Hees, Marijke van. "Bouwgrond hoort in handen overheid." *De Volkskrant*, 6 november 1999, <https://www.volkskrant.nl/economie/bouwgrond-hoort-in-handen-overheid~bdf72074/>

10 november 1999

Needham, Barry. "Verlaging grondprijzen leidt niet tot lagere huizenprijzen." *Volkskrant*, 10 november 1999, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/verlaging-grondprijzen-leidt-niet-tot-lagere-huizenprijzen~beb7a1ff/>

18 oktober 2000

Koper, Arnold. "Grondmarkt is geheel gemanipuleerd." *Volkskrant*, 18 oktober 2000, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/grondmarkt-is-geheel-gemanipuleerd~bb2f6461/>

30 december 2000

Duijvestein, Adri & Dijsselbloem, Jeroen. "Kabinet pakt ruimteverspilling nauwelijks aan" *Volkskrant*, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/kabinet-pakt-ruimteverspilling-nauwelijks-aan~b85cf034/>

22 januari 2001

Marijnissen, Jan. "Vijfde Nota mijdt politiek debat." *Volkskrant*, 22 januari 2001, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/vijfde-nota-mijdt-politiek-debat~b5d02789/>

14 oktober 2004

Rengers, Merijn. "Rel om grondspeculatie in Veluws dorp." *Volkskrant*, 14 oktober 2004, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/rel-om-grondspeculatie-in-veluws-dorp~b767da3b/>

12 augustus 2006

Rengers, Merijn & Uffelen, Xander van. "Bouwers hebben gemeenten in de tang." *Volkskrant*, 12 augustus 2006, <https://www.volkskrant.nl/economie/bouwers-hebben-gemeenten-in-de-tang~b60a9399/>

11 mei 2007

Haan, Ferry. "Steeds vroeger op jacht naar goedkope grond." *Volkskrant*, <https://www.volkskrant.nl/economie/steeds-vroeger-op-jacht-naar-goedkope-grond~b85a26f5/>

18 maart 2014

Davidson, Marc. "Grondbelasting is rechtvaardig." *Volkscrant*, 18 maart 2014, <https://www.volkscrant.nl/nieuws-achtergrond/grondbelasting-is-rechtvaardig~ba2a70a2/>

17 augustus 2021

Waard, Peter de. "Kan grondbelasting de huizenmarkt weer voor iedereen bereikbaar maken?" *Volkscrant*, 17 augustus 2021, <https://www.volkscrant.nl/economie/kan-grondbelasting-de-huizenmarkt-weer-voor-iedereen-bereikbaar-maken~ba94888c/>

15 juni 2022

Nandram, Ashwant. "Economisten willen 'grondige renovatie' woningmarkt. huizenbezitters moeten meer belasting betalen." *Volkscrant*, 15 juni 2022, <https://www.volkscrant.nl/economie/economisten-willen-grondige-renovatie-woningmarkt-huizenbezitters-moeten-meer-belasting-betalen~be309809/>

12 oktober 2022

Redactie Volkscrant. "Bouwgrond te duur en nauwelijks beschikbaar voor woningcorporaties." *Volkscrant*, 12 oktober 2022, <https://www.volkscrant.nl/nieuws-achtergrond/bouwgrond-te-duur-en-nauwelijks-beschikbaar-voor-woningcorporaties~b451ccea/>

3 november 2022

Wierenga, Peter. "'Woningcrisis? Politiek moet meer uitdragen dat de grond van ons allemaal is'." *Volkscrant*, 3 november 2022, <https://www.volkscrant.nl/columns-opinie/woningcrisis-politiek-moet-meer-uitdragen-dat-de-grond-van-ons-allemaal-is~bd871e84/>

19 januari 2023

Krabben, Erwin van der. "Verander de grondpolitiek om het geld in huizen te stoppen en niet in de verkeerde zakken." *De Volkscrant*, 19 januari 2023, <https://www.volkscrant.nl/columns-opinie/opinie-verander-de-grondpolitiek-om-het-geld-in-huizen-te-stoppen-en-niet-in-de-verkeerde-zakken~bd33e580/>

05 februari 2023

Krabben, Erwin van der. "Waarom de Nederlandse grondmarkt op een postcodeloterij is gaan lijken.." *De Volkscrant*, 5 februari 2023, <https://www.volkscrant.nl/columns-opinie/waarom-de-nederlandse-grondmarkt-op-een-postcodeloterij-is-gaan-lijken~bd009bc6/>

26 februari 2023

Krabben, Erwin van der. "'Kleine' wijziging in grondbeleid doet projectontwikkelaars mogelijk pijn, maar helpt woningbouw wel vooruit." *De Volkscrant*, 26 februari 2023, <https://www.volkscrant.nl/columns-opinie/kleine-wijziging-in-grondbeleid-doet-projectontwikkelaars-mogelijk-pijn-maar-helpt-woningbouw-wel-vooruit~b31b3920/>

20 November 2020

Dinther, Mac van "Van wie is de grond in Nederland? *De Volkscrant*, 20 november 2020, <https://www.volkscrant.nl/nieuws-achtergrond/van-wie-is-de-grond-in-nederland~b5ac8934/>

## 7. Bijlagen

## A. Journalistiek en politiek discours: problemen en maatregelen m.b.t. grondeigendom

### Geldontrekking

Dat geldontrekking als problematisch wordt ervaren, blijkt uit de terugkerende aandacht die er is geweest in kranten in de afgelopen 25 jaar. Zo is betoogd dat grondwaardestijging aan de gemeenschap toekomt,<sup>111</sup> erop gewezen dat hoge grondkosten voor ontwikkelaars leiden tot onrendabele toppen bij gemeenten,<sup>112</sup> en gerapporteerd over *stalled sites*.<sup>113</sup> Er is journalistiek onderzoek gedaan naar de politieke macht die speculerende projectontwikkelaars inzetten ten behoeve van het ontwikkelen van polders die onwaarschijnlijk of ongeschikt zijn voor woningbouw te ontwikkelen, en zo een grote waardesprong te kunnen incasseren.<sup>114</sup> Tot slot heeft onderzoeksjournalistiek 2500ha grond in kaart gebracht die versnipperd uitgegeven is door niet-ontwikkellende grondspeculanten als grondbeleggingsobject.<sup>115</sup>

Maatregelen tegen geldonttrekking worden door politici vaak afgewezen op grond van de bescherming van het eigendomsrecht. Een *bouwplicht* gaat het onbebouwd laten van grond bestemd voor woningen tegen, en ontmoedigt daarmee speculatieve bouwvertraging en -grondhandel. Een *planbatenheffing* roomt de waardestijging van grond bij bestemmingswijziging af, waardoor het niet loont om op deze waardestijging te speculeren. Van beide maatregelen is recent afgezien vanwege de beperking die het vormt op het eigendomsrecht.<sup>116</sup> Een *grondbelasting* roomt enkel waarde af van de grond en niet van het gebruik en zou daarmee ook speculatie en *stalled sites* kunnen voorkomen. Ook een grondbelasting kan op het moment van invoering als gedeeltelijke onteigening (en daarmee aantasting van het eigendomsrecht) worden beschouwd.<sup>117</sup> Ook verandering van de waardegrondslag van bij onteigening zou speculatie kunnen tegengaan, als daarmee de waardesprong van de bestemmingswijziging (gedeeltelijk) wordt tenietgedaan. In 1977 ondervond ook deze maatregel weerstand vanwege de aantasting op het eigendomsrecht en vormde het de aanleiding voor de val van kabinet Den-Uyl.<sup>118</sup>

---

<sup>111</sup> NRC, 21 februari 1973; 23 maart 1978, 20 juli 1996, 16 oktober 1999, 30 oktober 1999, 30 oktober 1999 (2). Trouw, 01 december 2021; 07 januari 2022, 20 juni 2022. Volkskrant, 27 februari 1999; 01 maart 1999; 06 november 1999; 18 oktober 2000; 14 oktober 2004; 11 mei 2007; 15 juni 2022; 03 november 2022; 19 januari 2023; 05 februari 2023.

<sup>112</sup> Volkskrant, 10 november 1999, 26 februari 2023. Algemeen Dagblad, 26 januari 2023

<sup>113</sup> Algemeen Dagblad, 26 januari 2023; De Correspondent, 14 oktober 2022; Follow the Money, 10 januari 2022; NRC, 23 november 2022; Trouw, 2 februari 2019, 1 december 2021 (1); 1 december 2021 (2); Volkskrant, 10 november 1999; 26 februari 2023.

<sup>114</sup> Trouw 20 juni 2022

<sup>115</sup> Financieele Dagblad, 13 april 2019 (1); 13 april 2019 (2), 13 april 2019 (3), 15 april 2019

<sup>116</sup> Minister Van Veldhoven kwam in 2019 tot de conclusie dat een bouwplicht een te grote ingreep is op het eigendomsrecht en daarom niet wenselijk is, met name vanuit de actieve verplichting die ervan uit gaat. Zie: Kamerstuk 32 847, nr. 584. Kamerbrief over *bouwplicht*, 16 december 2019. Minister Ollongren heeft de planbatenheffing in 2020 laten onderzoeken en overwogen, maar ervan afgezien. Het onderzoek van Deloitte concludeerde dat de heffing een beperking van het eigendomsrecht inhield en praktische bezwaren had: "Het betreft een valse tegenstelling; [negatieve] planschade gaat om een tegemoetkoming in de vergoeding van schade (gebaseerd op het beginsel van 'égalité devant les charges publiques'). Negatieve planschade zal gaan over een afroaming ten behoeve van de gemeenschap. Dit kan gezien worden als een beperking van het eigendomsrecht. Een privaatrechtelijke bijdrage kan in strijd zijn met het eigendomsrecht. Voorzienbaarheid van planbatenafroaming is hierbij van groot belang". Zie: Deloitte. *Onderzoek planbatenheffing naar aanleiding van de Motie Nijboer d.d. 13 maart 2019*. MinBZK, 2019: 33. Zie ook Ollongren, K. Kamerbrief over onderzoek naar *planbatenheffing en openruimteheffing 25 juni 2020*. Tweede Kamer der Staten Generaal, 2020.

<sup>117</sup> Ondanks dat grondbelasting wel wordt voorgelegd als mogelijke oplossing in recente academisch en journalistiek werk en in rapporten in opdracht van het ministerie van financiën, ACM en PBL, is er in het kader van dit onderzoek geen recente politieke overweging over gevonden. Zie: Allers, Maarten. "Belasting op grond is efficiënt, rechtvaardig én uitvoerbaar." *ESB*, 1057, 4783, (12 maart 2020): 121-123. Grondbelasting wordt ook genoemd in rapporten van overheidsinstanties: MinBZK. *Rapport van de werkgroep herziening gemeentelijk belastinggebied*, 1 mei 2020; Krabben, De werking van de grondmarkt; Buitelaar, De werking van de grondmarkt. Zie ook recente krantenartikelen over grondbelasting: *FD*, 2 januari 2020, 14 oktober 2021. *NRC*, 23 november 2022. *Trouw*, 21 mei 2021, 1 december 2021. *Volkskrant*, 4 november 1999, 18 maart 2014, 17 augustus 2021.

<sup>118</sup> Vries, Jouke de. *Gronddpolitiek en kabinetcrises*. Proefschrift Universiteit Leiden, 1989, 151

## Marktmacht (en overheidsregie)

Deze marktmacht, die zich uit in een zeggenschapsprobleem voor de overheid, is onderwerp van discussie sinds eind jaren '90, toen de gevolgen van de VINEX zichtbaar werden. Sindsdien is het probleem relevant gebleven, zo blijkt uit de terugkerende aanwezigheid in onderzoeken, krantenartikelen en kamerdebatten.<sup>119</sup> Deze marktmacht, die zich uit in een zeggenschapsprobleem voor de overheid, is onderwerp van discussie sinds eind jaren '90, toen de gevolgen van de VINEX zichtbaar werden. Sindsdien is het probleem relevant gebleven, zo blijkt uit de terugkerende aanwezigheid in onderzoeken, krantenartikelen en kamerdebatten.<sup>120</sup> Politici brengen daarnaast de noodzaak van gemeentelijk grondbezit voor het behartigen van het publieke belang naar voren in krantenartikelen.<sup>121</sup> Een gebrek aan (betaalbare) grond is als obstakel genoemd voor bouw van sociale woningbouw.<sup>122</sup> En versplinterd grondeigendom bemoeilijkt gebiedsontwikkelingen.<sup>123</sup>

Maatregelen om ongewenste marktmacht op de grondmarkt te corrigeren, impliceren bijna altijd een inperking van het eigendomsrecht, en zijn daardoor herhaaldelijk onwenselijk geacht door verantwoordelijke ministers.<sup>124</sup> Een mogelijke oplossing is inperking van het zelfrealisatierecht, en daarmee een ontkoppeling van eigendomsrecht en ontwikkelrecht. Dit is in 2006 door de minister onderzocht en afgewezen.<sup>125</sup> Een andere mogelijkheid is om grondbelasting te heffen, die het minder aantrekkelijk maakt vroegtijdig grond te verwerven. Dit is recent niet overwogen, maar het moment dat de belasting in werking treedt, kan gezien worden als inperking van het eigendomsrecht.<sup>126</sup> Tot slot is het een mogelijkheid voor gemeenten om zelf meer gebruik te maken van het eigendomsrecht, en actief grondbeleid te voeren. Behalve dat dit gemeenten meer financiële risico's dragen, zijn ze dan privaatrechtelijk actief terwijl ze ook publiekrechtelijk kaders stellen voor het privaatrechtelijke domein.<sup>127</sup> Laatstgenoemde is geen directe inperking op het eigendomsrecht, maar wel op het staatsrechtelijke onderscheid tussen publiek- en privaatrecht dat het hedendaagse eigendomsbegrip verondersteld wordt.<sup>128</sup>

---

<sup>119</sup> Zo beklagde Duijvestein (PvdA) zich in 1999 over de marktmacht van grote projectontwikkelaars op VINEX-locaties (NRC, 25 november 1999). Marijnissen (SP) benoemde in 2001 de veranderde machtsverhoudingen tussen gemeenten en projectontwikkelaars (Volkskrant 22 januari 2001). Van Hees, Duijvestein en Dijsselbloem (PvdA) benadrukten het belang van publiek grondbezit voor regie over ruimtelijke ontwikkeling (Volkskrant 6 november 1999, 30 december 2000). Zie daarnaast ook: NRC, 19 mei 2007; 25 mei 2007. *Volkskrant*, 12 augustus 2006. Recent is ook onderzoek gedaan naar de inzet van politieke macht door projectontwikkelaars met veel marktmacht, zie: *Trouw*, 20 juni 2022.

<sup>120</sup> Zo beklagde Duijvestein (PvdA) zich in 1999 over de marktmacht van grote projectontwikkelaars op VINEX-locaties (NRC, 25 november 1999). Marijnissen (SP) benoemde in 2001 de veranderde machtsverhoudingen tussen gemeenten en projectontwikkelaars (Volkskrant 22 januari 2001). Van Hees, Duijvestein en Dijsselbloem (PvdA) benadrukten het belang van publiek grondbezit voor regie over ruimtelijke ontwikkeling (Volkskrant 6 november 1999, 30 december 2000). Zie daarnaast ook: NRC, 19 mei 2007; 25 mei 2007. *Volkskrant*, 12 augustus 2006. Recent is ook onderzoek gedaan naar de inzet van politieke macht door projectontwikkelaars met veel marktmacht, zie: *Trouw*, 20 juni 2022.

<sup>121</sup> Zo betogen bijvoorbeeld rond de eeuwwisseling PvdA- en SP-prominenten van Hees en Marijnissen in krantenartikelen hoe grondbezit essentieel is voor regie vanuit de overheid, en dat machtsverhoudingen zijn verschoven met bezitsverhoudingen. Ook meer recent is het onderwerp van aandacht. Zie: *Volkskrant*, 6 november 1999, 22 januari 2001, 20 november 2020.

<sup>122</sup> *Volkskrant*, 17 september 1996; 12 oktober 2022. *Trouw*, 10 maart 2023.

<sup>123</sup> *Algemeen Dagblad*, 21 november 2021. *Het Financieele Dagblad*, 15 april 2019

<sup>124</sup> van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 7

<sup>125</sup> Minister Dekker heeft in 2006 beperking of afschaffing van het zelfrealisatierecht laten onderzoeken en overwogen, maar er vanaf gezien wegens de inbreuk die het zou hebben op het eigendomsrecht. Zie kamerstuk 27581, nr. 26. *Grondbeleid; Brief minister over de resultaten van het onderzoek naar het zelfrealisatierecht*, 3 juli 2006, 7. Zie ook van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 42.

<sup>126</sup> van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 56

<sup>127</sup> van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 56; van der Krabben & Buitelaar, *Woningbouw en marktconcentratie*, 49

<sup>128</sup> van der Krabben, *De werking van de grondmarkt*, 56; Van den Bergh, G.C.J.J. van den. *Eigendom. Grepen uit de geschiedenis van een omstreden begrip*. Deventer, Kluwer, 1987, 8-9.

## B. Matrix van rechten

Een mogelijke constellatie van rechten, naar de in §1.3 geïntroduceerde scheidingen.

