

T E O D O R T O E P L I T Z

ANGLIA JAKO PRZYKŁAD ROZWOJU POLITYKI MIESZKANIOWEJ



BIBLIOTEKA POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ
SERIA I NR. 9 • W A R S Z A W A • 1937

T E O D O R T O E P L I T Z

ANGLIA JAKO PRZYKŁAD ROZWOJU POLITYKI MIESZKANIOWEJ



333.3 (42)

BIBLIOTEKA POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ
SERIA I NR. 9 • W A R S Z A W A • 1937

LIBRARY
FOLIO 100
16205

ANGLIA JAKO PRZYKŁAD ROZWOJU POLITYKI MIESZKANIOWEJ*

Anglia, jako przykład rozwoju polityki mieszkaniowej. Nie znaczy to bynajmniej, że przykład ten mógłby być w dzisiejszym stanie rzeczy naśladowany przez inne kraje, a w szczególności przez nas.

Anglia, to kraj, w którym rozpoczęto politykę mieszkaniową najdawniej przed wojną, a natychmiast po ukończeniu wojny, wznowiono bardzo intensywną i świadomą celów działalność. Będąc jednocześnie krajem o wysokiej stopie zamożności, Anglia osiągnęła już bardzo znaczne rezultaty w poprawie warunków zamieszkania klas pracujących, wobec czego mogła przejść do końcowych etapów w rozwoju swego prawodawstwa mieszkaniowego.

Są to osiągnięcia szczytowe, do których w innych krajach będzie można dojść dopiero w dalszej przyszłości, wtedy gdy uprzednia działalność poprawi stosunki mieszkaniowe w stopniu przynajmniej przybliżonym do poprawy, osiągniętej w Anglii.

Pomimo to z linią rozwoju tej polityki należy się zapoznać; pozwala ona na wnioski, mające znaczenie i wagę dla wszystkich, a więc i dla nas.

Różnica pomiędzy stanem mieszkalnictwa w Anglii a Polsce odpowiada niewątpliwie nie tylko różnicy pomiędzy stopą życiową tych dwóch krajów, ale, co bardziej jest charakterystyczne i tragiczne, różnicy pomiędzy tym, co w Anglii i u nas nazywa się ubóstwem, a przede wszystkim pomiędzy stosunkową ilością ubogich w każdym z tych krajów.

Za ludzi ubogich należy uważać tych, których dochody są mniejsze, aniżeli ustalone minimum zarobków potrzebnych do utrzymania siebie i nie zarobkujących członków rodziny na najbardziej skromnym poziomie życiowym. Zgodnie z tym określeniem ilość ubogich wynosiła w Londynie podług badań, przeprowadzonych w 1890 r. przez Charles Booth, 38%. Ta sama liczba w r. 1929 wynosiła już tylko 11%, u nas zaś, jeśli granicę ubóstwa ustalić poniżej zarobku 11 zł. miesięcznie na jednostkę konsumcyjną, otrzymamy (Ludwik Landau „Bezrobocie i stopa życiowa ludności dzielnic robotniczych Warszawy”) przerażające liczby:

93% bezrobotnych, 75% rodzin, których część członków jest bezrobotna, 100% zupełnie nie zarobkujących, 50% zatrudnionych znajduje się poniżej tej normy.

Wynika dalej z badań Landaua, że $\frac{2}{3}$ pracowników samodzielnych (drobnych rzemieślników, kupców i t. p.) zasługuje także na kwalifikację ubogich.

Jeśli więc nawet abstrahować od rodzin bezrobotnych, żyjących w zupełnej nędzy, to i rodziny zatrudnionych nie tylko dalekie są od stopy życiowej, która by się dała porównać z warunkami obecnymi ludności Londynu, lecz żyją znacznie poniżej warunków, jakie robotnicy Londynu osiągnęli przed pół wiekiem.

Różnica standardu w całym sposobie życia i stosunkowego udziału w dochodzie społecznym mas robotniczych odbiła się i na tym, co uważane jest w obydwóch krajach za standard mieszkaniowy.

*) Odczyt wygłoszony na zebraniu miesięcznym Warszawskiego Oddziału Stowarzyszenia Architektów R. P. w dniu 19/XII/1936 r.

Najmniejsze mieszkanie, budowane z pomocą środków publicznych w Anglii, to tak nazywany „non parlour type” t. j. mieszkanie składające się z 3-ch izb sypialnych i 1-ej mieszkalnej (bez pokoju bawialnego).

U nas odpowiada temu mieszkanie 1- lub 2-izbowe, skondensowane obecnie niemal powszechnie w tak zwanym 1 i pół izbowym typie.

Pierwsze subwencje, które po wojnie były płacone w Anglii na budownictwo mieszkaniowe, udzielane były mieszkańom o powierzchni od 77 — 160 m², przy czym dla otrzymania subwencji największej należało budować **jako minimum** mieszkania o powierzchni 100 m².

Było to w owym czasie, kiedy i my wmawialiśmy sobie, że możemy ustalić, co-prawda nie jako „minimum” ale jako „maximum” powierzchni małego mieszkania normę ok. 100 m².

Obecnie staliśmy się wszyscy skromniejsi. I Anglia ustaliła jako normę maksymalną 70 i 85 m², podczas gdy u nas budownictwo Towarzystwa Osiedli Robotniczych ustanawia normy o połowę mniejsze, znane wszystkim maximum TOR'u: 36 i 42 m².

Warto też zauważyć nawiasowo, że w Niemczech normy te stanowią, zupełnie zresztą naturalnie, średnią pomiędzy Anglią i Polską — mianowicie 45 m² dla mieszkań w domach zbiorowych i 60 m² dla domów jednorodzinnych.

Procentowy stosunek, budowanych obecnie w Anglii mieszkań w domach zbiorowych, wynosi 30% mieszkań o 1-ej sypialni, 12% mieszkań o 2-ch sypialniach, 47% **mieszkań o 3-ch sypialniach** i 12% mieszkań powyżej 3-ch sypialni.

Wszystkie mieszkania mają oczywiście poza izbami sypialnymi jedną wspólną izbę mieszkalną, wzgl. kuchenną ze zmywalnią (scullery).

Stwierdziliśmy uprzednio postępy dobrobytu w Anglii w ciągu pół wieku, polegające na zmniejszeniu się stosunkowej liczby ubogich w Londynie z 38 do 11%.

Musimy jednak skonstatować, że poprawa warunków mieszkaniowych w Anglii nie poszła w tym samym tempie.

Czemu to przypisać? Przede wszystkim trwałości mieszkania.

To, co w Anglii nazywa się slums'ami, to nie zawsze mieszkania zrujnowane, ale często domy, których mury są — trzeba powiedzieć niestety — aż nadto dobre, ale których sposób budowy i urządzenia odpowiadały wymaganiom i możliwościom z przed pół wieku i dalekie są od zadośćuczynienia potrzebom dzisiejszym.

Obecny stan wielu jeszcze mieszkań robotników angielskich w dzielnicach przemysłowych poznać możemy przykładowo z opisu wycieczki do dzielnic przemysłowych Anglii, którą odbył w r. 1935 niemiecki działacz mieszkaniowy Gerlach. Piśze on (w miesięczniku „Die Wohnung”): „Warunki mieszkaniowe angielskich miast przemysłowych są tak przerażające, że wstrząsające jest samo wspomnienie tego, co nam w czasie wycieczki pokazywano.

Większość mieszkań pochodzi z połowy zeszłego wieku, z czasów rozwoju przemysłowego Anglii, gdy zadanie polegało na jak najszybszym i jak najtańszym pomieszczeniu coraz to rosnącej armii robotników fabrycznych. Nie kończące się szeregi piętrowych domków, ciągnących się w sposób pozbawiony wdzięku po przez wzgórze, domków zakopconych i zniszczonych, brudnych i ponurych, bez krzewów i drzew, które by łagodziły monotonię kamiennej pustyni.

Słótczeni w tych ciasnych i cuchnących norach ludzie wegetują w sposób niegodny człowieka, stanowiąc tylko część organizmu maszynowego, zapełniającego świat produktami przemysłowymi.

Domy te zwane są „back to back houses”, to znaczy domy, odwrócone plecami. Z każdej strony ulicy biegnie długi rząd domów, przedzielonych ścianą wspólną, równoległą do ulicy.

Przejście na tyły domu stanowią wąskie otwory w parterze, przerywające od czasu do czasu szeregi.

Nie jest to subiektywny pogląd Gerlacha, gdyż sprawozdanie urzędowe miasta Leeds tak opisuje te domy:

„Najstarsze back to back houses pochodzą wszystkie z przed 1872 r., leżą przy ulicach, które rzadko są szersze nad 22 stopy (6,7 metr.).

Domy składają się z pokoju mieszkalnego z wyjściem wprost na ulicę i pokoju sypialnego, czasem podzielonego na dwie izby, na piętrze.

Pod pokojem mieszkalnym ciemne piwnice dla węgla.

Plan mieszkania nie pozwala na dostateczne przewietrzanie, a często i naświetlanie ani pokoju mieszkalnego, ani sypialnego. Żywność można przechowywać albo w szafie w pokoju mieszkalnym, albo na półkach przy schodach, prowadzących do piwnicy. Mycie i pranie odbywa się w pokoju mieszkalnym, gdzie zwykle znajduje się gliniana miska z doprowadzoną do niej zimną wodą i kocioł do gotowania bieleziny. Waterklozetu ani śmietnika w domu nie ma. Ustępy z wodą bieżącą umieszczone są na zewnątrz, połączone po 2, 4 albo i 6, pomiędzy dwoma rzędami domów bądź naprzeciw izb sypialnych, bądź na końcu długiego rzędu domów. Wejście do ustępów zwykle jest wąskie i ciemne, klozety przymocowane do ściany. Najczęściej jest jeden ustęp na 3 lub 4 mieszkania, co należy uznać za zupełnie niedopuszczalne.

Śmieci wyrzuca się do wykopanego w ziemi śmietnika, do którego prowadzą drzwi z ciemnego wąskiego przejścia. Często też jamy śmietnikowe znajdują się pod ulicą, przykryte poziomymi drzwiami.

Ściany, dachy, konstrukcje drewniane okazują oznaki zupełnego zniszczenia. Są wypadki, gdy ściany pochylają się na zewnątrz i muszą być podpierane, w innych budynki trzymają się, i wewnątrz chronione są od przenikającej je wilgoci tylko dzięki nieprzewidzianym robotom remontowym. O warstwach izolacyjnych mowy nie ma, ściany więc są stale wilgotne.

Domy są tak zacieśnione, że w niektórych częściach miasta mieści się ich 70 do 80 na akr (350 do 400 osób na 0,4 ha = około 1000 osób na ha)“.

Opisy tych dzielnic, budowanych w swoim czasie nie dla ludzi, lecz dla „rąk roboczych”, zdawałoby się, przeczą zasadniczej tezie o wybitnej różnicy warunków mieszkaniowych w Anglii i u nas. Jednakże sprzeczność jest pozorna. Istnienie przestarzałych mieszkań „najgorszych” nie jest złym samym w sobie, jeśli istnieje stała, nieprzerwana, szybka poprawa.

Stan rzeczy, scharakteryzowany przez opisy w Leeds, powodował oddawna przeciwdziałanie, które się wyrażało w stałej poprawie warunków mieszkaniowych. Nowe mieszkania odpowiadały nowym wymogom, a stały przyrost nowych dobrych mieszkań był znacznie większy od ilości mieszkań potrzebnych ze względu na przyrost ludności. Cel ten miała na oku Anglia, uchwalając wiele aktów prawodawczych,

których początki, nikłe co prawda, sięgają r. 1851. Pierwsze ustawy mieszkaniowe (Public Health Act) miały na celu wyeliminowanie z obrotu drogą zakazu wynajmu i użytkowania mieszkań niezdrowych, pozostawiając troskę o ich zastąpienie inicjatywie prywatnej. Ustawy te przypominają ustawy, zwalczające niezdrowe i zafałszowane produkty żywnościowe przez niszczenie ich na targowiskach.

Popieranie budowy nowych mieszkań rozpoczęło się na zasadzie aktów z roku 1890, nowelizowanych w latach 1894, 1900, 1903 i 1909. Znaczenie tych przedwojennych ustaw da się ocenić przez dwie liczby: do 1910 r. 99% istniejących mieszkań było wybudowanych przez przedsiębiorstwa prywatne, w 1914 r. na początku wojny ilość ta wynosiła już tylko 95%. Natomiast na zasadzie powojennych ustaw mieszkaniowych (Housing Act 1919, 23, 24 i 33 r.) wybudowano w Anglii i Walii do 31.XII.35 r. z pomocą państwa 1,267,614 domów, podczas gdy bez pomocy państwowej wybudowano 1.551.647 domów. Inicjatywa prywatna przed wojną budowała bez pomocy państwowej nieomal wszystkie istniejące mieszkania, co jednakże nie zaspakajało potrzeb ludności pracującej ani jakościowo, ani ilościowo. Wybitna poprawa nastąpiła dopiero dzięki interwencji państwa, która spowodowała budowę prawie połowy nowych mieszkań. Zaznaczyć trzeba, że w angielskim słownictwie, a tym samym i w statystykach, dom i mieszkanie stanowią prawie zawsze pojęcie identyczne. Z 1.267.614 mieszkań, zbudowanych z pomocą państwa, $\frac{2}{3}$, t. j. 844.753 zbudowały gminy, pozostała $\frac{1}{3}$ — rozmaite organizacje o charakterze użyteczności publicznej.

Wybudowane obecnie (do końca 36 r.) przeszło trzy miliony nowych mieszkań stanowią $\frac{1}{3}$ wszystkich mieszkań, istniejących w Wielkiej Brytanii w 1914 r.; równa się to w istocie całkowitej niemal przebudowie miast Brytyjskich w ciągu życia jednej generacji.

Ten olbrzymi ilościowo rezultat został osiągnięty dzięki systematycznej **stałej** pomocy ze środków publicznych. Rozmiary i charakter tej pomocy zmieniały się w zależności od charakteru rządów i większości parlamentarnej, nigdy jednak pomoc ta nie była przerywana.

Płynność kapitałowego rynku angielskiego czyniła kredytowanie bezpośrednio budowli z funduszy publicznych zbędnym. Jednakże większa łatwość znalezienia kredytu oraz lepsze tego kredytu warunki spowodowały, że gminy zaciągały same na rynku kapitałowym pożyczki (bądź bezpośrednio, bądź przez Urząd pożyczkowy Public Works Loan Board) i udzielały pożyczek budującym za pośrednictwem „Stowarzyszeń Budowlanych” (Building Societies). Pożyczki te dochodzą obecnie do 90% kosztów budowy i są oprocentowane na $3\frac{1}{4}$ do $3\frac{3}{4}$ %. Obsługa wraz z amortyzacją w ciągu lat 30 dochodzi 5 — $5\frac{1}{2}$ %. Jednak nie dostarczanie kredytu, ale obniżenie ceny mieszkań było główną troską rządów.

W tym celu powstała zupełnie niezależna od akcji kredytowej akcja subwencyjna.

Akcję subwencyjną rozpoczęto w 1919 r. podług t. zw. schematu Addisona (ówczesnego Ministra Zdrowia). Skarb państwa pokrywał różnicę pomiędzy komornem, uznanym za dopuszczalne, a kosztami oprocentowania i spłaty pożyczek, amortyzacji budowli, remontu i t. d., żądając od gmin nieznacznego udziału w pokryciu tych strat (1 pens rocznie od 1 £ podstawy podatkowej dochodu, to znaczy 0,4%). Wysokie ówczesne koszty budowy spowodowały, że rocznie wydatki, pochodzące z tej dopłaty, do której Rząd się obowiązywał na przeciąg lat 40, wynoszą obecnie około $6\frac{3}{4}$ milionów funtów, stanowiąc prawie połowę płaconych dzisiaj rocznie subwencji. Dopłata dla stowarzyszeń użyteczności publicznej została określona na 30% anuite-

tu, podniesiona później na okres do 31/III.1927 do 50%, wreszcie ustalona na 40% anuitetu. W tym samym 1919 roku dodatkowy Housing Act umożliwił zastąpienie dopłaty rocznej jednorazową subwencją, wynoszącą dla domów o powierzchni mieszkalnej

minimum 77 mtr.² (dwie sypialnie i izba) £ 130
88 mtr.² (trzy sypialnie i izba) £ 140
100 (max. 160 m.²) $\frac{3}{4}$ syp. + parlour £ 160

W 1920 roku jednorazowe dopłaty podwyższono do £ 230, 240, i 260, co stanowiło około 50% ówczesnych kosztów budowy domów. Z ogólnej liczby 214.000 domów, zbudowanych na zasadzie Aktów Addisonowskich, 170.900 zbudowały gminy, a 43.731 inicjatywa społeczna.

W 1921 roku przerwano wydawanie nowych promes na subwencje na zasadzie Aktów Addisonowskich.

W r. 1923 Schemat Chamberlaina ustanowił ograniczoną subwencję £ 6 rocznie w ciągu lat 20 dla pokrycia strat, ponoszonych przez budownictwo mieszkaniowe gmin, które całe dalsze ryzyko winnyły ponosić same. Gminy mogły na podstawie tej subwencji wypłacać budującym jednorazowo £ 75, niezależnie od subwencji własnych, które nieraz dochodziły do £ 100. Schemat Chamberlaina pozwalał na sprzedaż i wynajem domów **bez ograniczenia ceny i komornego**. To też w rezultacie Akt 1923 wywołał znaczny wzrost budownictwa prywatnego: osoby prywatne wybudowały 362.738 domów, a samorządy tylko 73.509. Subwencja £ 6 została obniżona w 1927 r. do £ 4 rocznie i przerwana w 1929 r. Obciążenie Skarbu z tego tytułu wynosi obecnie 2 $\frac{1}{2}$ miliona £ rocznie. Powierzchnia użytkowa domów subsydiowanych mogła wynosić minim. 60 — max. 97 m.² dla domów parterowych, minim. 70 — max. 106 mtr.² dla domów piętrowych.

Chamberlainowska metoda subwencjonowania nie mogła dać tanich mieszkań **robotniczych**, powoduje ona przede wszystkim budowę domów średnich, to też nowy rząd Labourzystów spowodował uchwalenie w 1924 r. nowego Housing Actu (Fin. Prov.) nazwanego Schematem **Wheatleya**. Subwencja roczna została podniesiona do £ 9 (dla miast) i £ 12 $\frac{1}{2}$ (dla wsi) i przedłużona do lat 40 **pod warunkiem, że komorne nie będzie przekraczało komornego podobnych domów przedwojennych**, przy czym gminy mogą zrzec się poboru podatków od tych domów, o ile one nie przekraczają 4 $\frac{1}{2}$ £. W razie wyjątkowej konieczności pobierania podatków wyższych różnica może być pokryta przez zwiększone komorne.

W rezultacie Schematu Wheatleya powstało, od marca 1925 do marca 1932, 493.449 domów zbudowanych przez gminy i 14.936 przez przedsiębiorstwa prywatne. Obciążenie roczne Skarbu wynosi około 3 $\frac{3}{4}$ milionów £, gminy zaś zrzekają się około 1 — 1 $\frac{1}{4}$ milionów £ podatków.

We wrześniu 1927 subwencje zostały obniżone do £ 7 $\frac{1}{2}$ dla miasta i £ 11 dla wsi, a ustępstwo podatkowe samorządów do £ 3.15).

Specjalne Akty z 1926 i 1931 r. kładły nacisk na budownictwo mieszkań dla robotników wiejskich i zapewniały w tym celu dodatkowe subwencje.

W 1933 r. po wybudowaniu prawie 2 milionów nowych domów wydawanie dalszych subwencji zostało **wstrzymane**. Oczywiście zobowiązania w stosunku do domów już wybudowanych trwają. Wynika z nich obciążenie Skarbu Państwa, zobrażowane w następującej tablicy:

Rok	Housing Town Plan- (ning) etc., Act. 1919 £	Housing (Additional Powers) Act 1919 £	Housing etc., act 1923 £	Housing (Financial Provisions) Act 1924 £	Housing (Rural Workers) Acts 1926 and 1931 £	Housing Act 1930 £	Ogółem
1919—20	20.344	—	—	—	—	—	20.455
1920—21	568.749	2.528.552	—	—	—	—	3.097.301
1921—22	4.568.942	4.540.424	—	—	—	—	9.109.366
1922—23	7.227.911	2.427.487	—	—	—	—	9.655.398
1923—24	7.850.014	1.693	6.108	—	—	—	7.857.815
1924—25	7.951.582	—	96.665	1.885	—	—	8.050.132
1925—26	7.305.432	—	439.641	88.683	—	—	7.883.756
1926—27	6.953.157	—	948.459	474.428	—	—	8.376.044
1927—28	6.864.817	—	1.509.129	1.167.030	—	—	9.540.976
1928—29	6.827.364	—	1.976.897	1.865.713	—	—	10.669.974
1929—30	6.738.118	—	2.141.089	2.253.087	509	—	11.132.803
1930—31	6.723.699	—	2.621.250	2.528.263	2.594	—	11.875.806
1931—32	6.742.070	—	2.731.051	3.245.955	7.427	5.100	12.731.603
1932—33	6.781.395	—	2.633.567	3.873.297	11.369	50.130	13.349.758
1933—34	6.589.724	—	2.523.650	4.178.750	15.358	125.144	13.432.626
Ogółem do r. 1933—34	89.713.429	9.498.156	17.627.506	19.677.091	37.257	180.374	136.733.813

Obciążenie roczne $13\frac{1}{2}$ miliona funtów w stosunku do 1.200.000 mieszkań zbudowanych do 31.III.34 r. stanowi dopłatę dla każdego mieszkania (w średniej) 4 sh. 4 d. tygodniowo. Jeśli przyjąć, że samorządy w ten czy inny sposób dopłacają (subwencje bezpośrednie, zwolnienie od podatków, niskie komorne w domach gminnych) połowę subwencji państwowych, otrzymujemy tygodniowej dopłaty 6 sh. 6 d. do mieszkania.

Wobec tego, że prawie $\frac{2}{3}$ domów budowanych z subwencją państwową należy do samorządów, ustalających często komorne o charakterze **socialnym**, to znaczy uzależnione od zarobków lokatora, wysokość dopłaty samorządowej obliczona jest raczej zbyt nisko *).

Ponieważ komorne, uważane za dopuszczalne dla średniozarobkujących robotników w Anglii, nie może przekroczyć 10 sh. tygodniowo, (przeciętny zarobek robotnika wynosi 45 sh. tygodniowo, a $\frac{4}{5}$ rodzin robotniczych zarabia mniej niż £ 4 tygodniowo), waga tej dopłaty stanowi przeszło 40% gospodarczo uzasadnionego komornego. Zasięg zaś tej dopłaty to, licząc tylko dla Anglii i Walii 1.200.000 mieszkań i mieszczące się w nich 6 milionów ludności: 15% całej ludności Anglii korzysta z pomocy funduszy publicznych dla obniżenia komornego.

Jeśli zaś oprzeć się na liczbie 2 mil. mieszkań ogólnie obecnie na koniec 1936 r. podawanych, otrzymamy 10 mil. mieszkańców — to znaczy przeszło $\frac{1}{5}$ ludności Wielkiej Brytanii korzysta z obniżki komornego na koszt państwa.

Oczywiste jest jednak, że **nieograniczona** akcja subwencyjna nie mogła i nie potrzebowała trwać bez końca — stosowanie każdego z wymienionych aktów ustawodawczych, przy ustalaniu nowych zasad subwencji, było ograniczane terminem, pozwalającym na wykończenie domów rozpoczętych i wypełnienie już przyjętych zo-

*) Przykładem takiej działalności jest Leeds. Stwierdzając, że komorne pomimo subwencji państwowych i ustawowych gminnych jest za wysokie, określa je w stosunku do zarobków (ogólnej sumy zarobków członków rodziny). 10% lokatorów domów gminnych jest zwolniona od opłaty.

bowiązań (promes). Jednocześnie powstanie wielkiej ilości nowych domów pozwoliło na zwracanie coraz większej uwagi na warunki zamieszkania w domach starych i na wysunięcie na pierwszy plan walki z ruderami (slums). Walkę tę oparto jednak na innych zasadach aniżeli te, o których myślano w 1851 r.

Już Housing Act 1919 przewidywał, że dopłata ze Skarbu Państwa do mieszkań zbudowanych jako miejsca zamieszkania zastępcze dla mieszkańców zburzonych przez samorząd niezdrowych dzielnic (unhealthy area) może być większa, niż normalna subwencja przez ten akt przewidziana.

W roku 1923 zostało ustalone, że roczna dopłata Skarbu Państwa określa się w tych wypadkach w porozumieniu z samorządem, nie może jednak być większa od 50% straty samorządu. Wreszcie w 1930 r. został wprowadzony zupełnie nowy system subwencji, ułatwiający burzenie ruder. System ten oparty jest na obliczaniu subwencji **w zależności od osiągniętego rezultatu** w dziedzinie poprawy warunków mieszkaniowych, to znaczy **od ilości osób** przesiedlonych z ruder do **nowych tanich** mieszkań.

Subwencja wynosi **rocznie** w ciągu 40 lat w Anglii 45 sh. od osoby przesiedlonej w mieście, 50 sh. na wsi, i 50 sh. wzgl. 55 sh. w Szkocji. Specjalne dodatki (do 15 sh. rocznie) mogą być otrzymane, jeśli dla sanacji dzielnicy potrzebne jest zburzenie budynków lub części budynków nie odpowiadających pojęciu rudery. W wypadkach, w których koszt gruntu (w centralnych ośrodkach miejskich) przekracza £ 3000 za akr (15 za m.²) i wysiedleni z ruder otrzymują mieszkanie w domach zbiorowych co najmniej 3-piętrowych, subwencja roczna może dojść nawet do 70 sh. rocznie za osobę przesiedloną.

Ustawa z 1930 r. (Lex Greenwood) określa rudery (slums) j. n.: „obszar, w którym wąskość ulic, ciasnota i złe utrzymanie domów, albo zły stan ulic i domów lub grup domów, albo brak światła, powietrza, przewietrzania i należytych wygód lub inne wady zdrowotne, względnie w których jedna lub więcej z tych przyczyn, są niebezpieczne lub szkodliwe dla zdrowia mieszkańców budynków danego obszaru lub budynków sąsiednich“.

Ustawa ta po raz pierwszy wprowadza nową zasadę w obliczaniu odszkodowania za nieruchomości, wyłączone w celach uzdrowienia dzielnicy.

Budynki, nie nadające się (zgodnie z prawem) do zamieszkania, nie podlegają zapłacie, względnie płaci się za nie tylko tyle, ile wynosi ich szacunek po odliczeniu kosztów potrzebnych dla doprowadzenia ich do stanu mieszkalnego. Tak radykalne postawienie sprawy wyłączenia jest zasługą **rządu konserwatywnego**, który, należy i to podkreślić, stara się przestrzegać, by ustawa nie była literą martwą.

W kwietniu 1933 r. Ministerstwo Zdrowia, uważając, że tempo burzenia ruder jest zbyt powolne, zażądało od samorządów przygotowania i wykonania konkretnych programów, obejmujących: 1) spis dzielnic, wymagających zburzenia, z podaniem ilości domów i mieszkańców, 2) taki sam spis dzielnic, wymagających poprawy, 3) terminarz rozpoczęcia, postępu i zakończenia tych akcji, 4) uzgodniony z powyższym **terminarz budowy mieszkań zastępczych**. Ministerstwo Zdrowia obliczało w 1931 r. ilość domów podlegających zburzeniu na 150.000, nowsze obliczenia (1934), przeprowadzone przez różne instytucje, podają zgodnie jako najniższą liczbę 300 tysięcy mieszkań. Programy budowlane Samorządów przekraczają liczbę 363.000 mieszkań.

Sir Kingsley Wood, Minister Zdrowia Anglii, oblicza, iż dotychczas przeniesiono ze slumsów do nowych domów około pół miliona ludności i sądzi, że w marcu 1939 r. liczba ta dosięgnie miliona.

Całkowite zniesienie w czasie jak najszybszym (program najdalej dziesięcioletni) wszystkich slums'ów jest najbliższym praktycznym zadaniem, który sobie wyzna- czył rząd angielski, zgodnie z hasłem, rzuconym przez b. króla Edwarda VIII, jeszcze jako ks. Walii.

Linia praktyki mieszkaniowej angielskiej, pomimo jej wahań, odpowiadających częściowo wahaniom parlamentarnego systemu rządów, jest wyraźnie **jednokierun- kowa**.

Działalności, zapoczątkowanej przez rządy robotnicze, konserwatyści się nie wyrzekli, lecz poczynania ich miały i mają charakter nietylko wybitnie radykalny, jak np. przepisy wywłaszczeniowe Lex Greenwood, ale ich dziełem również jest wręcz rewolucyjny Overcrowding Housing Act 1935 r.

Nazywam akt ten, opierający się w znacznej części na aktach 1925 i 1930 r., rewolucyjnym ze względu na zupełnie nowe pojęcia prawne i nowe metody, które aktem **o przeludnieniu** zostają wprowadzone do prawodawstwa i praktyki mieszka- niowej.

Przeludnieniem nazywa się stan mieszkania, przy którym dwie osoby różnej płci, w wieku ponad 10 lat, nie będące małżeństwem, zmuszone są do sypiania w jed- nym pokoju, albo też przy którym w mieszkaniu, składającym się z jednej izby, miesz- ka więcej niż 2 osoby, w mieszkaniu z 2 izb — więcej niż 3, z 3 izb — więcej niż 5, z 4 izb — więcej niż $7\frac{1}{2}$, z 5 lub więcej izb, w których ilość mieszkańców przekra- cza 10, lub dodatkowe 2 osoby na każdą izbę ponad 5. Niezależnie od powyższe- go określenia ilość osób, które mogą mieszkać w izbie, uzależniona jest od po- wierzchni podłogi tej izby:

110 stóp lub więcej (12 m. ²)	2
90 stóp lub więcej, lecz mniej niż 110 (10 — 12 m. ²)	$1\frac{1}{2}$
70 stóp lub więcej, lecz mniej niż 90 (8 — 10 m. ²)	1
50 stóp lub więcej, lecz mniej niż 70 ($5\frac{1}{2}$ — 8 m. ²)	$\frac{1}{2}$

Wreszcie w izbach poniżej 50 st. ($5\frac{1}{2}$ m.²) nie wolno sypiać nikomu.

Lokator lub właściciel domu, który powoduje lub toleruje przeludnienie, winien jest przekroczenia, za które może być skazany na grzywnę do £ 5 oraz dalszą grzywnę do £ 2 za każdy dzień ciągłości przekroczenia.

Zwolnione są od kary osoby, które mieszkały w przeludnionym mieszkaniu **w dniu oznaczonym przez władze** i mieszkają tam w dalszym ciągu, względnie gdy przeludnienie nastąpiło wskutek przyjscia na świat dziecka lub osiągnięcia przez nie wieku dziesięciu lat.

Podlegają one jednak karze, jeśli lokatorowi lub nie należącemu do rodziny sublokatorowi zaproponowane zostało **odpowiednie** mieszkanie, z którego nie chciał skorzystać.

Odwrotnie, żądanie od władz samorządowych zamiennego mieszkania zwal- nia od kary.

Właściciel domu podlega karze, jeśli po zawiadomieniu przez władze nie po- czynił kroków ku zniesieniu przeludnienia, lub też jeśli, wynajmując mieszkanie, mógł przypuszczać, że będzie ono przeludnione, wreszcie **jeśli nie informował się przed wynajęciem** co do ilości, wieku i płci osób, mających stale nocować w mieszkaniu.

W wyjątkowych wypadkach, w mieszkaniach o wyjątkowo wielkiej powierzchni izb, za pozwoleniem Ministra wydawanym na przeciąg nie dłuższy niż trzy lata, wła-

dze samorządowe mogą wydawać licencje na czasowe zwiększenie ilości osób zamieszkałych. Sezonowe pozwolenia dawane są w miejscowościach kuracyjnych i nadmorskich.

Wszystkie powyższe definicje, kary, zwolnienia itp. winny być umieszczone w **książeczkach najmu**, które podobnie jak książeczki najmu pracy są obowiązkowe. (W książeczkach tych, zgodnie z H. A. 1935 r., winien się znajdować adres właściciela domu i inspektora sanitarnego).

Władze samorządowe mają prawo żądać pisemnych danych o stanie zamieszkania, wymagać zniesienia przeludnienia w ciągu 14 dni oraz skarżyć do sądu, który po 3-ch miesiącach może nakazać wysiedlenie.

Ustawowa definicja nie pozostała martwą literą. Dotychczas poddano badaniu 9 milionów (ściśle 8.924.523) mieszkań, przy czym pomiarom podlegało około 50 milionów izb. W rezultacie stwierdzono przeludnienie w 341.554 mieszkaniach, to znaczy w 3,8% mieszkań.

Tak nieznaczny procent mieszkań przeludnionych, podług określenia prawa, wynika zdaniem higienistów angielskich z powodu, że podstawa została wzięta przez prawo zbyt niska. Podług danych tych samych komisji przy niewielkim podniesieniu wymagań do tak zwanego standardu manchesterskiego, przy którym jedna izba niesypialna nie jest brana pod uwagę, ilość mieszkań przeludnionych wzrasta do 853.000, to znaczy prawie 10% mieszkań.

Niewielkie przeciętne przeludnienie „ustawowe”, poddane szczegółowej analizie, wykazuje, że prawie połowa rodzin robotniczych (46%) mieszka w warunkach dwukrotnie lepszych, niż dopuszczane przez ustawę. W rodzinach robotniczych, składających się z mniej niż 5½ osób, przeludnienie jest rzadkim zjawiskiem. Natomiast rodziny ponad 5½ osób aż nadto często nie mają mieszkań odpowiadających ustawie. Wynika stąd, że normalne mieszkanie robotnicze nie odpowiada potrzebom rodziny, składającej się z powyżej 5½ osób. Mieszkania 41.703 rodzin, złożonych z 6-ciu osób, są w 12,2% przeludnione.

Najgorsze stosunki reprezentują wschodnie krańce Londynu (East End) oraz północne hrabstwa Northumberland i Durham.

Ciekawy jest fakt, że stosunek mieszkań przeludnionych jest gorszy w domach należących do władz samorządowych. Na 873.033 takich mieszkań, przeludnionych jest 44.888, to znaczy 5,1%, podczas, gdy w domach prywatnych jest tylko 3,7% mieszkań przeludnionych. Przypisać to należy pierwszeństwu, które przy otrzymaniu mieszkań miały rodziny liczniejsze.

Data, od której zaczyna się działanie ustawy, została określona przez Ministra Zdrowia w czerwcu r. u. dla 1282 miejscowości na 1 stycznia 1937 r. We wrześniu oznaczono dla 36 samorządów datę 1 kwietnia, w grudniu zaś roku ubiegłego dla 159 gmin 1 lipca 1937. Poza działaniem ustawy zostało obecnie tylko 59 gmin, z których 13 w Londynie, 20 w hrabstwie londyńskim i 12 w Walii. Przeludnienie, istniejące w dacie określonej przez Ministerstwo, nie jest jeszcze wykroczeniem, staje się nim dopiero nowe przeludnienie, które po tej dacie nastąpi, względnie odmowa skorzystania z zaproponowanego o d p o w i e d n i e g o mieszkania zastępczego.

Korelatem pozytywnym walki z przeludnieniem drogą zakazów są subwencje roczne, udzielane w ciągu lat 40 za nowozbudowane mieszkania zastępcze w wysokości:

£ 6 jeśli grunt pod budowę kosztuje . .	1.500 — 4.000 £ za akr
£ 7 jeśli grunt pod budowę kosztuje . .	4.000 — 5.000 £ za akr
£ 8 jeśli grunt pod budowę kosztuje . .	5.000 — 6.000 £ za akr

O ile zaś cena gruntu jest wyższa od £ 6.000, subwencja roczna wynosi £8 + £ 1 za każde £ 2.000 lub część 2.000 ponad £ 6.000.

W razie budowy mieszkań lub domu na gruncie tańszym, subwencja wynosi £ 5 rocznie w ciągu lat 20.

W razie konieczności przeprowadzenia sanacji dzielnicy stosowane są następujące zasady: za dzielnicę, podlegającą sanacji (Redevelopment area) uważa się taką powierzchnię, która zawiera co najmniej 50 mieszkań robotniczych, z których co najmniej $\frac{1}{3}$ jest przeludniona lub nie nadaje się do zamieszkania i nie może w sposób rozsądny być uzdrowiona lub rozluźniona, i która ze względu na warunki przemysłowe i społeczne nadaje się dla mieszkań klasy robotniczej i winna być w całości na nowo rozplanowana.

Plan przebudowy takiej dzielnicy, po zaakceptowaniu go przez zainteresowanych, względnie po wysłuchaniu sprzeciwów zainteresowanych lokatorów i właścicieli oraz zatwierdzeniu, staje się podstawą dla ewent. wywłaszczenia przez samorząd, zarówno na terenie podlegającym uzdrowieniu, jak i gruntu budowlanego poza dzielnicę uzdrawianą dla pomieszczenia w nowych domach lokatorów burzonych domów.

Do wywłaszczenia stosują się zasady Lex Greenwood, to znaczy odszkodowanie określa się jako „wartość szacunkowa nieruchomości w razie jej doprowadzenia do stanu sanitarnego i odpowiedniego stanu utrzymania, pomniejszona o koszt doprowadzenia do powyższego stanu”.

Do budowli, wzniesionych jako zastępcze, stosują się także zasady subwencji z tegoż aktu 1930 r. (£ 2,10, 2,5 wzgl. £ 3 $\frac{1}{2}$ na każdą przesiedloną osobę w ciągu lat 40), to znaczy te same zasady, które stosują się do mieszkań zastępujących rudery. Ewolucja prawa polega więc na tym, że te same zasady wywłaszczenia i subwencji, które się przy Lex Greenwood stosowały tylko do mieszkań nie nadających się do zamieszkania, obecnie stosują się także do dzielnic, w których $\frac{1}{3}$ część mieszkań jest przeludniona. Tym samym nawet dzielnice, nie mogące być uważane za dzielnice slums'ów, mogą być, o ile są choćby częściowo przeludnione, w razie potrzeby przebudowywane, a właściciele mają jeszcze jeden powód do obrony swych domów przed przeludnieniem.

Samorząd może także wywłaszczać domy, które drogą dobudowy, remontu lub reparacji mogą być dostosowane do zamieszkania, jednakże melioracje takie może, uzgodniwszy je z samorządem, poczynić i sam właściciel, chroniąc się w ten sposób od zastosowania ustawy.

Sprawa mieszkań ludności wiejskiej łączy się bezpośrednio ze sprawą mieszkań robotniczych wogóle, ze względu na to, że wiele nowych mieszkań zbudowanych na wsi, zajętych jest nie przez robotników rolnych, nie będących w stanie opłacać komornego nawet obniżonego dzięki subwencjonowaniu, lecz przez robotników przemysłowych, dojeżdżających do miejsc pracy.

Wobec tego, że ilość ludności pracującej na roli nie wzrasta, najważniejsza dla niej nie jest budowa nowych domów, ale utrzymanie i doprowadzenie do porządku domów starych. Dlatego zarówno Rural Workers Housing Act z 1926 r., jak i następne, nie wyłączając ustawy z r. 1935 o przeludnieniu, wyznaczają pożyczki i subwencje na remont domów, nadających się do zamieszkania przez robotników rolnych.

Subwencje rządowe dla budowy **nowych domów** na wsi wynoszą £ 2 — 8 rocznie w ciągu lat 40, a samorząd **obowiązany** jest do dania dodatkowej subwencji w wysokości 1/2 subwencji rządowej w ciągu lat 60.

Ustawa z roku 1935, pozostawiając w sile wiele działów z ustaw 1925 i 1930 r., porządkuje zasady rachunkowości władz samorządowych, wynikających z dochodów i wydatków samorządów, związanych z akcją mieszkaniową, przy czym otrzymane w 1940 r. i wyrachowywane później co 5-ty rok nadwyżki winny być użytkowane dla utworzenia funduszu remontowego, a sumy niewydatkowane zwracane w połowie Skarbowi.

Mieszkania budowane przez samorzady — niezależnie od tego czy z pomocą subwencji państwowych, czy bez niej — muszą posiadać stałe wanny w oddzielnych pomieszczeniach kąpielowych.

Przy wyborze lokatorów **rozsądne** pierwszeństwo mieć winny osoby, które mieszkają w niezdrowych lub przeludnionych mieszkaniach, mają liczne rodziny lub wogóle mieszkają w niezadawalniających warunkach mieszkaniowych.

Przy określeniu komornego należy brać pod uwagę komorne zwykle płacone w danej miejscowości przez członków klasy pracującej.

Władze mogą podług własnego uznania udzielać lokatorom zniżki komornego, korzystają też z tego niejednokrotnie, ustanawiając „społeczne” zasady obliczania czynszów. Leeds, na które powoływałem się już, ma komorne zróżniczkowane, zależne od dochodów lokatora (zasada stosowana ogólnie w Sowietach).

Władze winny od czasu do czasu poddawać stawki komornego rewizji i przystosowywać je do okoliczności.

Warunkiem wynajmu winien być zakaz podnajmu bez zgody władz, a władze nie powinny wyrażać zgody, o ile nie są przekonane, że właściciel lokalu nie otrzymuje poza **rozsądnym** komornem żadnych opłat od sublokatora.

Jakże często w prawodawstwie angielskim spotykamy się ze słowem „rozsądny”, jako terminem prawnym dostatecznie dla wszystkich widać zrozumiałym i nie dopuszczającym wątpliwości interpretacyjnych!

Ciężar wykonania ustaw mieszkaniowych i uprawnienia z nich wynikające należą do władz samorządowych, których wielka rola w Anglii jest powszechnie znana. Władze państwowe stawiają do dyspozycji samorządów środki w postaci znanych nam już rocznych dopłat, pobudzają samorzady do działania, żądając od nich przedstawiania planów tej działalności, podlegających zatwierdzeniu i kontroli rządowej. Zakres uprawnień samorządów powiększa się w miarę rozwoju działalności: do nich np. należy dziś określanie komornego, które Lex Addison (1919) jeszcze ściśle podług norm przedwojennych określało.

Ewolucja od rządu do samorządu znalazła w ustawie z 1935 r. jeszcze dalszy wyraz w powiększeniu uprawnień „Stowarzyszeń Mieszkaniowych”, którym Act 1935 daje możliwość działania zastępczo za samorząd. Dział 26 H. A. 1935 określa te Stowarzyszenia jako „Towarzystwo, komitet lub stowarzyszenie, mające na celu lub pomiędzy swymi celami budowę, ulepszenie, prowadzenie albo ułatwianie czy popieranie budowy i ulepszenia domów dla klas pracujących, z tym, że dane towarzystwo, komitet czy stowarzyszenie nie jest obliczone na zysk, względnie, że jego statut lub regulamin nie pozwala na pobieranie wyższego oprocentowania lub dywidendy od kapitału, aniżeli stopa procentowa, ustalona w danym okresie przez Skarb Państwa, bez względu na rozróżnienie czy brak rozróżnienia pomiędzy kapitałem udziałowym a kapitałem pożyczonym”.

Samorządy mogą za zgodą Ministra Zdrowia przekazać stowarzyszeniu budowę nowych mieszkań robotniczych dla osób wysiedlonych z mieszkań burzonych, sanowanych lub przeludnionych, przy czym wszystkie subwencje, które ustawy przewidują dla władz lokalnych, otrzymuje stowarzyszenie.

Stowarzyszenia mają prawo komasowania wszystkich otrzymywanych na zasadzie różnych ustaw subwencji i zrównania ich warunków, mogą one ustalać warunki najmu na tych samych zasadach co gminy, udzielać zniżek komornego, i winny kontrolować podnajem. Jednym słowem miejsce władzy — nawet władzy samorządowej, to znaczy organizacji przymusowej, zajmuje dobrowolna organizacja społeczna, oczywiście podlegająca kontroli.

Władza jest **obowiązana** liczyć się z inicjatywą społeczną, musi przedyskutować każdą zrobioną jej propozycję i nie może odmówić układu ze „Stowarzyszeniem Mieszkaniowym” bez **rozsądnej** przyczyny.

W razie odmowy Stowarzyszenie ma prawo zwrócić się do Ministra, któremu władza samorządowa winna jest złożyć wyjaśnienia.

Dotychczas przeszło 200 Stowarzyszeń Mieszkaniowych prowadzi w Anglii owocną działalność. Połączone one są w Związek (National Federation of Housing Societies), który służy radą i pomocą wszystkim chcącym zakładać nowe stowarzyszenia tego typu, biorąc zwykle do wykonania ściśle określone, uzgodnione z władzami samorządowymi, lokalnie ograniczone zadanie.

W ten sposób prawodawstwo angielskie rozumie **uspołecznienie** mieszkań, którego jesteśmy świadkami, jako powołanie do współpracy i organizację sił społecznych, organizujących się **dobrowolnie**, obok i pod kontrolą organizacji przymusowych — państwowych i gminnych.

Chroni to niewątpliwie od biurokratycznego skostnienia, powoduje postęp organizacyjny i techniczny.

Dążność do nadania jak najbardziej swobodnych form organizacyjnych cechuje także działalność patronalną przemysłowców angielskich. Jakże dalecy jesteśmy od czasów pierwotnego kapitalizmu w Anglii, od epoki domów fabrycznych budowanych dla „rak roboczych”, których potrzeba była przyczyną, a **bezpośrednie** uzależnienie celem budowy back to back houses. Dziś król mydła Lord Lever tworzący Port Sunlight czy fabrykant czekolady Cadbury, zakładający Bournville, inicjują Stowarzyszenia Mieszkaniowe (Housing Association), którym oddają tereny i środki, nie stawiając nawet warunków pierwszeństwa w zaspokojeniu potrzeb swojego personelu.

Dotychczasowa akcja subwencyjna spowodowała do chwili obecnej w W. Brytanii budowę 2 milionów domów. Akcja ta trwa nieprzerwanie dalej: budowa nowych domów koncentruje się na poszczególnych, najbardziej z punktu widzenia **runderowego i przeludnieniowego** zagrożonych odcinkach, ale skala, w jakiej akcja się odbywa, nie zmniejsza się.

Dla przykładu zacytuję: L. C. C. (London Country Council), który do marca 1936 wydał już na sprawy mieszkaniowe przeszło 47 milionów funtów, zatwierdził plan przebudowy dzielnicy 46 akrów w Bethnal Green, gdzie na 1.000 domów 680 okazało się przeludnionych. Kosztem £ 1.250.000 ma być zakupiony teren podlegający przebudowie i wypłacone odszkodowania. Na terenie tym znajduje się około 700 robotniczych domów mieszkalnych, przeszło 100 pomieszczeń handlowych, warsztatów i fabryk, 134 sklepy. Wybudowanie nowych domów dla ludności przenoszonej kosztować ma 1/2 miliona funtów. Na 5.471 osób mieszkających obecnie na terenie, oko-

to 4.700 ma być przeniesione. Będzie to największa z dotychczasowych akcja sanacyjno-mieszkaniowa.

Jeszcze większe rozmiary przedstawia plan budowy na terenie dawnej Wystawy (White City Exhibition): 2.286 mieszkań (7.290 izb) w 5-piętrowych domach na przestrzeni 50 akrów, w których ma się pomieścić 11.000 osób. Oprócz mieszkań projekt obejmuje sklepy, szkoły, place zabaw dla ludności.

Dwa te gigantyczne plany nie wykluczają realizacji różnych mniejszych zamierzeń, jak na przykład 50 mieszkań w Poplar (Very Street) kosztem £ 29.000 lub projektowanych burzeń w Finsbury (1 akr) i Lambeth (2½ akra). Do największej na prowincji operacji budowlanej na wielką skalę przystąpiło zgodnie z uchwałą 1933 r. miasto Leeds: kosztem £ 16 milionów (9 mil. budowa, 2½ mil. urbanistyka — budowa ulic i inwestycje — 1 mil. nowe szkoły) do końca roku 1940 mają powstać mieszkania zastępcze na miejsce 30.000 back to back houses, których opis podaliśmy na początku.

Pierwsza seria 939 mieszkań jest w budowie.

Tak szeroko zakrojona akcja musiała się spotkać z zarzutami.

Zarzuty te pochodzą z rozmaitych stron — względnie najmniej słyszy się ich ze strony przeciwników ingerencji państwa czy gminy do dziedziny stosunków prywatno-prawnych. Różnice pod tym względem pomiędzy konserwatystami i labourzystami są raczej **ilościowe**, niż **zasadnicze**. W parlamencie konserwatyści zmniejszali subwencje — labourzyści powiększali je. „Tory Municipal Reformers”, będący u władzy w L. C. C. (hrabstwo Londyńskie) w ciągu 15 lat od końca wojny do 1934 r. wyburzyli 5 ośrodków ruder zajmujących 22 akry i wybudowali 5.049 mieszkań, — labourzyści, którzy ich zastąpili w 1934 — w ciągu dwóch lat zburzyli 14 dzielnic (40 akrów) i zbudowali 7.500 nowych mieszkań. Jedni i drudzy szli po tej samej drodze, różnym tylko było tempo ich marszu.

Przedstawiciele miejskiej własności nieruchomości w Anglii, wobec istnienia leaseholdu (wiecz. dzierżawy) i domu jednorodzinnego, nie mają wielkiego powodu do walki przeciwko rozwojowi społecznego budownictwa mieszkaniowego. Przedsiębiorcy budowlani słusznie widzą w tym budownictwie pożądanego wielkiego odbiorcę. Podobnie do stanowisko przemysłu, przede wszystkim przemysłu żelaznego, którego interesuje konsument budujący domy zbiorowe. Koła reformy mieszkaniowej, skupiające się w Anglii przede wszystkim dokoła ruchu pod hasłem Miast-Ogrodów widzą w nowym prawodawstwie, popierającym **budowę domów blokowych** w sposób bardziej wydajny niż domów jednorodzinnych, wpływy właścicieli hut, chcących powiększyć zbyt żelaza. Wyższe subwencje dla budowli, wzniesionych na drogim gruncie śródmieścia, uważane są przez niektórych za ekwiwalent dany właścicielom gruntu (landlordom) za „drakońskie” warunki wywłaszczenia Lex Greenwood. Wydawanie środków publicznych na budowę w zależności od ceny parcel podnosi cenę gruntów w śródmieściu i utrudnia w dalszym ciągu ich skupywanie.

Inny zarzut dotyczy zużytkowania wolnych przestrzeni pod budowę. Obliczono, że w ciągu ostatnich 15 lat 400.000 dzierżawców ogrodów działkowych straciło działki dla celów budowlanych! Ostatnio wbrew petycji, złożonej przez 2.200 osób, Rada Powiatowa w Bebington zdecydowała budowę na terenach uprawianych od 70 lat!

Częste są też skargi mieszkańców dzielnic zamożniejszych przeciwko „dekla-sowaniu” dzielnic przez budowanie osiedli robotniczych.

Z innego jeszcze rodzaju atakami spotyka się prawodawstwo mieszkaniowe w związku z akcją zwalczania ruder.

16 listopada ub. r. — w Król. Inst. Arch. Bryt. (R.I.B.A.) zaatakowała p. Elżbieta Denby budowę mieszkań zastępczych w referacie pod tytułem „Zmiana mieszkania z punktu widzenia mieszkańców ruder”, w którym dowodzi, że działalność dotychczasowa poszła po fałszywej linii przede wszystkim dlatego, że **nawet najtańsze mieszkania** są droższe od mieszkania w slums'ach, a tym czasem „biologicznie lepiej źle mieszkać, niż źle się odżywiać”. Przenosząc mieszkańców z ruder, skazujemy ich na niedojadanie.

Przeciwstawiając się ogólnej opinii o spadku śmiertelności dziecięcej (śmiertelność w slums'ach 120, w nowych dzielnicach 60), pani Denby cytuje następujące liczby: w jednym z nowych osiedli, Stockton on Tees, śmiertelność wzrosła o 46% w stosunku do ludności slumsów, w Wythenshawe, nowym mieście-ogrodzie Manchesteru, chłopcy w ciągu roku zyskali na wzroście 2,26 cali wzrostu (w śródmieściu 1.86), ale tylko 6.35 funtów wagi (w śródmieściu 8.15 funtów). Śmiertelność dziecięca w nowych dzielnicach Birminghamu (1925 — 1935) wzrosła z 50 do 58 na 100, w starych spadła ze 104 do 85 na 100. Ogólna śmiertelność w Birminghamu w centrum spadła (1930 — 1935) z 13,3 do 12,9, a na peryferiach wzrosła z 8,9 na 9,5. Pani Denby wyciąga stąd wnioski ujemne. Czyż jednak nie należałoby raczej skonstatować, że nawet przeniesienie z ruder elementów osłabionych długotrwałym złym mieszkaniem nie zrównało jeszcze śmiertelności nowych osiedli ze **zmniejszoną** już śmiertelnością śródmieścia, poprawionego dzięki zmniejszeniu zagęszczenia przez skasowanie ruder.

Podobnie i inne zarzuty pani Denby są raczej zarzutami przeciwko niewłaściwemu sposobowi budowy (asfalt powoduje „chuliganerię”) czy urządzeń nowych osiedli, niż przeciwko zasadzie.

Słusznie podnoszonym, jednak nie ogólnym, błędem jest brak urządzeń wspólnych, które zastąpić muszą dawne sąsiedztwa.

Niezadowolone przesiedlonych: osamotnienie, izolacja, nuda, **koszty** — na które się skarżą mieszkańcy pozamiejskich osiedli domów jednorodzinnych, a brak izolacji, hałasy, atmosfera koszarowa, **koszty**, na które skarżą się mieszkańcy domów zbiorowych, są raczej dowodem, iż zasada „tam dobrze, gdzie nas nie ma” jest powszechna... A wstyd mieszkania w domu, należącym do Rady Hrabstwa — a council house — nie może także być brany na serio, tam gdzie tak znaczny już procent ludności w domach tych mieszka.

Pani Denby protestuje w równej mierze przeciwko domom blokowym (na miejscu 15 domów z ogrodami na 4½ akrach powstało 321 mieszkań na 5 kondygnacjach (1261 osób) 80 m. na akr!) jak i osiedlom, w których zgodnie z zasadami ustaw mieszkaniowych mieści się nie więcej nad 12 mieszkań na akr. Pani Denby propaguje budowę szeregowych domów z ogródkami (40 — 50 domów na akr, to znaczy 100 — 125 na ha!). Wyliczono, że możliwym to jest przy zabudowaniu 20% gruntu, o ile mieszkanie na dwóch piętrach zajmie 350 st. to znaczy 40 m², zamiast normal. ang. mieszk. robotniczego 750 stóp (85 m²).

P. Denby nie jest odosobniona w zwalczaniu formuлки 12 domów na akr. Ostatnio otwarto w Londynie wystawę „domów zakazanych”, na której propagowano plany i modele domów i osiedli niezgodne z ustawami, a w pojęciu autorów lepsze od typów dozwolonych.

Poważniejsze od argumentów p. Denby są skargi i obawy wysuwane między innymi przez Philipa Rathbone, Generalnego Sekretarza Organizacji Londyńskiej „Housing Centre”, w związku z akcją proponowania mieszkańcom przeludnionych mieszkań „odpowiednich” mieszkań zastępczych. Propozycji takiej winno się spodziewać, zgodnie z raportem Ministra Zdrowia z dn. 31/7. r. b. o przeludnieniu 341.554 rodzin.

„Odpowiedniość” mieszkania zastępczego określa **bezapelacyjnie** władza samorządowa, a odmowa przeprowadzki powoduje po 3 miesiącach karalność przeludnienia. Daty, w których rozpocznie się karalność, zbliżają się wielkimi krokami — dla niektórych dzielnic data nastąpiła 1 stycznia, dla innych nastąpi 1 marca, lub 1 czerwca, a komorne nowych mieszkań dla wielu, mimo wysokie dopłaty, jest za drogie!

Nie ulega wątpliwości, że tak szeroko zakrojona i głęboko zmieniająca warunki istnienia milionów ludności akcja winna być prowadzona z wielką rozważą i pomimo to może pociągać za sobą w poszczególnych wypadkach skutki niepożądane — czasem nawet tragiczne — nie tylko pogorszenie warunków bytowania wskutek podrożenia mieszkania, ale czasem nawet rozbięcie rodziny, nie mogącej czy nie chcącej iść do nowego mieszkania i uciekającej od przeludnienia.

Grudniowy numer „Town and Country Planning”, zawierający krytyczny rzut oka na sprawozdanie, dotyczące przeludnienia w Anglii i Walii, cytuje taki przykład: pismo Urzędu Miejskiego, datowane 13 sierpnia 1936, którym Urząd zwraca się do robotnika posiadającego z trudem zdobyty skromny, własny domek w Dagenham, z wypieszczonym przez lata pracy ogródkiem, z propozycją wysiedlenia dwojga najstarszych (z sześciorga) dzieci, lub przeprowadzenia się do jednego z domów L. C. C. w Becontree z dala od miejsca stałej pracy.

Przykład ten świadczy o konieczności indywidualnego traktowania zagadnienia przesiedlania rodzin, ale nie umniejsza doniosłego znaczenia walki z przeludnieniem i zasad Ustawy 1936 r.

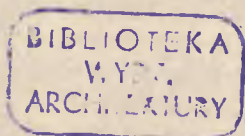
Uchwalając ustawę, Parlament, wbrew czynionym mu obecnie zarzutom, zdawał sobie sprawę z trudności zadania, które nie da się rozwiązać bez tarc, drogą przesiedlenia całych rodzin lub nadwyżek rodzin, powodujących przeludnienie.

Rozwiązanie leży jedynie po linii, na którą Anglia już może wstąpić, budowy mieszkań większych, by każde mieszkanie miało zapasową izbę i tak intensywnej budowy nowych mieszkań, by istniała pewna rezerwa.

Cała dotychczasowa polityka mieszkaniowa Anglii świadczy, że do takiego rozwiązania dojdzie. Świadczy o tym zarówno olbrzymia skala dotychczasowej akcji, jak i wykazana, pomimo wahań i zmian ustawodawczych, jej niewątpliwa planowość i logiczna kolejność.

Wycofywanie mieszkań niedostatecznych z obiegu drogą ich opieczutowania, względnie burzenia, pozostało nieomal teorią, aż do chwili, gdy drogą wielomilionowych subwencji spotęgowano budownictwo nowych mieszkań. Dopiero po wybudowaniu znacznej ilości nowych mieszkań przystąpiono do walki z ruderami, ostatnim zaś wreszcie etapem polityki angielskiej jest walka z przeludnieniem. Walka z przeludnieniem spowodowała wprowadzenie nowego pojęcia prawnego, które chciałbym raz jeszcze podkreślić.

Stwierdza ona po raz pierwszy, że przeludnienie jest nie tylko klęską, którą należy zwalczać, ale i przestępstwem, które podlega karze.



W Y D A W N I C T W A :

SERIA I.

- Nr. 1. Zdzisław Grabski, Kryzys Mieszkaniowy w Polsce (cena zł. 5.—).
Nr. 2. Sprawa Mieszkaniowa, Sprawozdanie z konferencji w Banku Gospodarstwa Krajowego w dniu 2 marca 1930 r. (cena zł. 3.60).
Nr. 3. Wypłacalność lokatorów, rezultaty ankiety przeprowadzonej przez P.T.R.M. w maju 1932 r., opracował Jerzy Michałowski (cena zł. 2.—).
Nr. 4. Kasy oszczędnościowo-budowlane, oprac. pp. dr. Bronisław Burghardt i dr. Henryk Greniewski, grudzień 1934 (cena zł. 2.—).
Nr. 5. Henryk Jasieński, O wynikach wystawy „Tani Dom Własny” (cena zł. 2.—).
Nr. 6. Stanisław Tołwiński, Analiza kosztów budowy domów mieszkalnych (cena zł. 1.50).
Nr. 7. Antoni Zdanowski, Mieszkania Kolarzy Warsztatowców Węzła Warszawskiego (cena zł. 1.50).
Nr. 8. Osiedla Robotnicze. Studia i doświadczenia pierwszego dziesięciolecia (cena zł. 1.50).
Nr. 9. Teodor Toeplitz, Anglia jako przykład rozwoju polityki mieszkaniowej (cena zł. 1.—).

SERIA II.

- Nr. 1. Jan Strzelecki, Czy dzisiejsze przepisy prawne o popieraniu akcji budowy mieszkań pozwalają na realizację budowy mieszkań robotniczych.
Nr. 2. Finansowanie i komorne najtańszych mieszkań w różnych krajach Europy.
Nr. 3. Miasto Jutra — program i objaśnienie filmu urbanistycznego.

SERIA III.

- Nr. 1. Tablice dydaktyczne, z których 5 urbanistycznych, a 7 obrazujących sprawę mieszkaniową.

Cena plansz niepodklejonych:

	w formacie 25×37 komplet	zł.	60.—
„	„ 35×50 „ „	120.—	
„	„ 50×70 „ „	240.—	
„	„ 60×90 „ „	360.—	