

A VIKTORIÁNUS ÉRTEKEK GEOGRÁFIÁJA: A JÓTÉKONY CÉLÚ LAKÁSÉPÍTÉS LONDONBAN (1840–1900)

*(The geography of Victorian values: philanthropic housing in London, 1840–1900.
In: Journal of Historical Geography, 15, 1989 : 1. 40–54.)*

A jótékony célú lakásépítésnek Londonban megvolt a maga térbeli és társadalmi dimenziója. A lakásépítő társaságokat a tapasztalatok megtanították arra, hogy elkerüljék London legszegényebb részeit, ahol a jótékonykodó kapitalizmus pénzügyi feltételeit lehetetlen volt biztosítani. Azonban azt megengedhették maguknak, hogy a kedvezőbb helyzetű kerületekben építhessenek, kihasználva arisztokrata ingatlantulajdonosok és a Metropolitan Board of Works közvetett támogatását. Mivel a szükségét szenvedő és a kínálatot nyújtó területek nem estek egybe, így valószínűtlen volt, hogy a szegények akár közvetlenül, a „kiegyenlítődség” révén előnyhöz jutottak volna.

A brit történeti földrajzról nemrégén írott áttekintésében Darby kétségeinek adott hangot az ideológiának a történeti földrajzban játszott szerepéről. Ő elismeri: „a múltból semmi sem tűnik ugyanolyannak az egymást követő generációk számára” és a múltat illetően megközelítésünket a nemzetiség, a kulturális környezet és a személyes tapasztalatok, illetve a temperamentum is befolyásolja.¹ Mégis a gyakorlatban, a kvantitatív és ideológiai forradalmak ellenére, a történeti földrajz jórészt továbbra is a „pragmatikus brit empirizmust” tükrözi.² Ez a tanulmány is ehhez a vonulathoz tartozik, témája mégis ideológiai. Azt kívánjuk bemutatni, hogy a „viktoriánus értékek” – a laissez-faire gazdaságban való hit, az önerőre támaszkodás, a személyes felelősség és az egyén jogait megsértő állami beavatkozással szembeni ellenszenv hogyan fejeződött ki a munkásoknak lakást biztosító jótékonyossági intézmények tevékenységében a 19. századi Londonban. Ezek megerősítették a szegények és gazdagok közötti szegregáció létező formáit és a munkásosztályon belül a lakóhely szerinti különbségek új formáit teremtették meg. Ezért mi itt az ideológia és a geográfia közötti kölcsönhatással foglalkozunk, bár módszerünk lényegében empirikus.

A jótékonykodó kapitalizmus

A társadalomtörténészek gyakran megjegyzik, hogy a 19. századi jótékonyossági lakásépítő szervezetek nem tudtak lakást biztosítani „a szegények legszegényebbjeinek”, helyette a jobb körülmények között élő, rendszeresen alkalmazásban álló kisipari munkások és a szolgáltató szférában dolgozók számára biztosítottak lakást.³ Néhányan hozzátézik, hogy az alapvető elvárás nem ez volt, és a kudarc tudomásul vétele, ha vonakodva is, de elkerülhetetlenül segélyezett tanácsai lakásépítéshez vezetett. Az egyéni jótékonykodás eredményessége iránti bizalom kezdetben akadályozhatta a városi tevékenység kiterjesztését a munkáslakás építésekre, de mihelyst kide-

Ezúton fejezzük ki köszönetünket a folyóirat főszerkesztőjének Alan R. H. Baker úrnak és a kiadónak, az Academic Pressnek a magyar nyelvű közlés engedélyezéséért.

rült, hogy az egyéni jótékonykodásba vetett bizalom alaptalan, a tanácsok – különösen a londoni County Council – kiterjedt lakásépítési és felújítási munkákba kezdtek.⁴ Vulgárisan fogalmazva: a jótékonyági lakásépítést egyre inkább „önző jótékonykodásnak” tekintették, melynek az a célja, hogy fenntartsa az ipari kapitalizmus rendjét, biztosítva a munkaerő fizikai és társadalmi újratermelését, a belenyugvás és az önerőre támaszkodás sajátos keverékét nevelve beléjük, támogatva a társadalmi formához való ragaszkodást.⁵ A központi lakóházak biztosítása lehetővé tette az alacsony bérű gazdaság fenntartását, melyben a munkások közel élnek a potenciális munkahelyhez, gyorsan alkalmazhatók és rövid úton fel lehet nekik mondani. A jótékonyág csak azokra vonatkozott, akik már ott voltak a munkaerőpiacon, akik már bebizonyították, hogy megbízható alkalmazottak. Hasonlóképpen, a jótékonyági lakásépítést erkölcsi és közegészségügyi érvekkel támogató vitákban is megkülönböztették az érdemest és érdemtelent, az előbbit közegészségügyileg és jó hírét is szigetszerűen védték a környező nyomornegyedek szennyezett vizétől. A mintalakásoknak az volt a célja, hogy megvédje a támogatást érdemlő munkásságot – amely már engedelmessé vált, és szimpatizált a középosztályi értékekkel – az ösztönös és nem ellenőrzött radikalizmustól, az ateizmustól és a munkás osztálytudattól. Ebben a vonatkozásban az alapvető jótékonyági intézmények: az olyan lakásépítő trösztök mint a Peabody és Guinness tröszt, az olyan társaságok és korlátolt felelősségű társaságok mint a Society for Improving the Condition of the Labouring Classes (SICLC), a Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes (MAIDIC), az Improved Industrial Dwellings Company (IIDCo) és az East End Dwellings Company (EEDCo) és az olyan egyedi kezdeményezések, mint Bourdett-Coutts bárónő vállalkozása a Columbia téren, amely különbözött az Octavia Hillétől, aki hitt az addig megvalósíthatatlan realitásban.⁶ A mintalakások különböztek olyan intézményektől, mint a menhelyek, dologházak és javítóintézetek, ahol a cél az emberek megváltoztatása volt.⁷

Mégis a jótékonyági lakásépítő mozgalom mind céljaiban, mind módszereiben jóval sokfélebb volt annál, mint ahogyan mostanában értelmezzük. A Charity Organisation Society megkülönböztette azokat a szervezeteket, amelyek jótékonyági alapon jöttek létre, vagy amelyekben a jótékonyági elem dominált mint a Peabody Trust és kereskedelmi szervezetek, mint az IIDCo, ahol a jótékonyági mozzanatok szerepet játszottak az eredetükben és sikereikben, de a bérleti díjakat egyértelműen a piaci viszonyok határozták meg. A társadalom nem bízott azokban a jótékonyági szervezetekben, amelyek nem alkalmaznak „pontos korlátokat a támogatásokat igénylő személyekkel szemben”, mivel az alááshatja a szabadpiacokat: „A jótékonyági szervezet a szegénylakás építéseknél piaci érték alatt biztosítja az alapvető életfeltételek közül a lakást. Az ilyen gyakorlat minden megkülönböztetés nélküli jóváhagyása nemcsak a kereskedelmi beruházások profitját tenné tönkre, hanem az önerőre támaszkodás elvét támadná, a saját vágyak kielégítését ösztönözné, sőt még a képzetlen munkások bérét is csökkenthetné.” A jótékonykodás azok számára, akik tudnának segíteni magukon a szó szoros értelmében demoralizáló. Ezért a jótékonykodó szervezeteknek „csak az önmagukat eltartó munkások és személyek azon legalsóbb csoportjait kell befogadni, akik a segítség ezen formája nélkül valószínűleg más jótékonyági segély alanyává válnának.”⁸

Ebből következett a liberális jótékonykodás két alternatívája: a tiszta, de a minimális szintet elérő egyszobás lakások biztosítása az addigi nyomorlakások feljavításával – ezt javasolta az Octavia Hill –, illetve új bérlakások építése – ezt javasolja az EEDCo az 1880-as években. A másik megoldás bízva a „felzárkózás” folyamatában, a sokkal magasabb szintű lakások építése, ami által a szegények költöznének a mintalakások bérlésére képes jómódú munkások elhagyott lakásaiba – ez volt az IIDCo politikája. Mindezek a szervezetek beleértve az Octavia Hill-t és az EEDCo-t, magukat haszonelvűnek, eltérő jellegűnek tekintették olyan jótékonyági lakásépítő trösztöktől, mint a Peabody Trust, ahol nem voltak részvényesek, akiknek az igényeihez alkalmazkodni kellett volna, s így feltehetőleg rugalmasabban reagált a szegények igényeire. Így James Moore, az IIDCo titkára tiltakozott a parlament különbizottsága előtt, hogy társasága „kereskedelmi társaság és semmiképpen sem jótékonyági intézmény”⁹ A Peabody Trust kötelességének tekintette, hogy lakást biztosítson a szegényeknek, a Peabody bérlői mégis alig különböztek a többi ötszázaléknyi jótékonyági szervezet bérlőitől, és a Peabody-t gyakran vádolták azzal, hogy jogtalan előnyhöz juttatja a bérlőiket, akik igencsak tudtak volna több bérlési díjat fizetni. Például Charles Gatliff, a MAIDIC titkára azt állította, hogy a társaságának a bérlői elhagyták a lakásaikat és a Peabody lakásaiba költöztek, „mert a bérlési díjak sokkal alacsonyabbak. Legalább 30 %-kal kisebbek a piaci szintnél és ezzel súlyos károkat okoznak nekünk”. James Moore megjegyzi, hogy az IIDCo 84 whitechapel-i lakásából mostanában költöztek át a Peabody újonnan megnyitott bérházaiba.¹⁰

C. S. Loch, a Charity Organisation Society titkára különösen ellenségesen tekintett a tröszt tevékenységére. Felhívta a figyelmet arra, hogy a Peabody a nyomornegyed telkeit „legalább 50%-kal olcsóbban szerezte meg a jogos piaci árnál – kézműves lakások céljára”¹¹ Mégis a telkeket a viszonylag jómódú bérlők elhelyezésére fordították olyan bérlési díjjal, amit a szegények nem tudtak megengedni maguknak. Ennek következtében a nem támogatott építők veszélybe kerültek, hogy kiszorulnak a piacról: „Így mi látjuk, hogy a kereskedelmi funkciók jelentős mérvű jótékonyági bitorlása akadályozza a kapitalisták erőfeszítéseit, hogy munkásaiknak lakást biztosítsanak, és a kereskedelmi társaságok üzleti vállalkozásait, hogy a kézműveseknek lakást építsenek. Jelentős népességnek önköltségi ár alatt biztosítanak lakást, és azt mondják, hogy ezt a nagyon szegények érdekében teszik, akik csak kevés előnyhöz jutnak. Vajon Peabody úr nagylelkűsége – amely „amerikai dudvaként” jelenik meg az angol tájon – nemcsak e rozoga épületeket, hanem a jószándékú lakásépítő társaságokat is eltávolítja-e”¹²

Irónikus, hogy a Cross Act-ot, a nyomornegyedek felszámolását lehetővé tevő törvényt, melyből a Peabody jelentős hasznot húzott, a Charity Organisation Society ösztönzésére fogadták el. 1873-ban a társaság jelentést nyújtott be azzal a panaszszal, hogy London belső részén nincsenek megfelelő telkek munkáslakás bérházak építésére. A társaság sürgette a törvényhozást, hogy engedélyezze a helyi hatóságnak a felszámolásra jóváhagyott nyomornegyedek kötelező elidegenítését. Jelentésük „a nagyváros központi törvényhatósági intézményének létrehozását” is javasolta, hangsúlyozva, hogy így az merészebb és átfogóbb lehet, a gazdagabb körzetek segíthetik a szegényebbeket, ami mindenki számára fontos”¹³ A társadalom nyilvánvalóan előre látta, hogy a nagyvárosi hatóság városszerte adókat vet ki a tökéletesítések fedezésére,

mégis egyes időszakokban erősen ellenezte a munkáslakás-építés bármiféle támogatását. A lakásépítő társaságokról valószínűleg azt feltételezték, hogy a teljes piaci árat fogják fizetni amikor az üres telkeket megszerzik a helyi hatóságtól. Nem csoda, hogy Loch úr annyira felháborodott a Metropolitan Board of Works (MDW) és a Peabody cég közötti megállapodáson. A C.O.S. jelentése azt is feltételezte, hogy London keleti és délkeleti részén levő telkek – ahol a föld értéke magasabb volt – nem megfelelőek, valószínűleg azért, mert a helyi lakosok túl szegények vagy túl fegyelmetlenek voltak ahhoz, hogy megbízható bérlők váljanak belőlük.

Peabody Trust kicsit alacsonyabb bérleti díjakat kért, többnyire „társbérleteket” biztosított közös konyhával és WC-vel, ellentétben az IIACo teljesen különálló lakásaival. Elméletileg a Peabody csak olyan családokat fogadott el, ahol a családfő nem keresett heti 30 shillingnél többet. Gyakorlatilag ez a munkásság jó részét magában foglalta különösen amiatt, hogy a többi családtag kiegészítő és időszakos keresetét nem vették figyelembe. Nem kellett távoznia azoknak a családoknak sem, akiknek keresete túllépte a 30 shillinges határt. Valójában ezek a családok jelentették a sikert, s a további jelenlétük jelképezte a biztos és egészséges otthon előnyeit az új bérlőknek.¹⁴ A munkásság lakásvizsgáló Királyi Bizottság 1885. évi jelentése elfogadta, hogy ahol a lakás iránti kereslet meghaladja a kínálatot: ott ez „maga után vonja, hogy egy szelektív rendszert kell követni, és furcsa volna ha a legrendszertöbbség és tiszteletreméltóbbak lennének elutasítva. Ez nem igazságtalan, de az tény, hogy a legnyomorúságosabb negyedek lakóinak – gyakran éppen azoknak, akik az új lakásoknak helyet biztosító szanálások során veszítették el lakásukat – meg kell próbálni új lakást találni az új épületekben, nekik azonban kevés az esélyük az előnyben részesített tisztas iparosokhoz képest.”¹⁵

A Királyi Bizottság jelentésével egyidőben, az East End Dwellings Company megnyitotta első lakótelepét Whitechapelben. A társaságot 1884-ben alapították; a valóban szegények lakásproblémáin próbált segíteni. A korábbi társaságok kudarcot vallottak és a „felzárkózás” hatástalannak bizonyult. Két évvel korábban jegyezte meg C. S. Loch, hogy: „A felzárkózásra vonatkozó bizonyítékok rendkívül gyengék. Az alsóbb osztályok lakáshelyzete javulhat a fölöttük levőknek juttatott lakások révén, úgy hogy a rossz lakásokkal rendelkezők az így keletkezett vákuumba törekszenek. Dr. Griffiths, Clarksenwell-ből azt mondja, hogy az „alsó osztályok így sohasem jutnak „lakáshoz”. Ők az elhagyott lakásokba költöznek, de sokszor egy ház nyolc szobájára nyolc család jut és csak egy W.C. Ez aligha «felzárkózás»”.¹⁶

Azonban az EEDCo annak ellenére, hogy visszatér az egyszobás, közös használatú mellékhelyiségekkel ellátott lakásokhoz, hamarosan szembe kellett hogy nézzen a rendszertelen foglalkoztatás, a bizonytalan jövedelmek és a szegények gyakori helyváltogatásának problémáival. Ha az alacsony bérű lakásokon meg akarták keresni a beruházások számára az 5 százalékos hasznot, akkor fegyelmetzni kellett és rendszabályokra volt szükség.¹⁷ Beatrice Webb, aki az EEDCo-nál mint önkéntes irányította a lakásépítkezéseket, megjegyezte: „A vezetés gyakorlati problémája, hogy válogassa-e a bérlőket, kizárva, minden kites személyt, vagy a korábbi lakóknak kell lakást biztosítani amennyiben azok elég tisztességesek?”

A válasz elkerülhetetlenül ugyanaz a praktikus megállapítás volt, amit a szomszédos Peabody bérházak felügyelője megfogalmazott: „Nekünk rengeteg problémával kellett

foglalkoznunk, ezért szelektáltunk – a régi lakók közül csak azokat engedjük be, ahol a férfi állással rendelkezik.”¹⁸

Kik kaptak lakást?

Teljesen nyilvánvaló, hogy létezett egy tanulási folyamat. Kezdetben az évi jelentések büszkén sorolták, hogy bérlők között milyen sokféle foglalkozás képviselteti magát, bizonyítva, hogy a munkásság minden rétegére számítanak. Például az EEDCo azt állította, hogy számos dokkmunkás, fuvaros, portás és az építőiparban dolgozó munkás, 20 iradai takarító és bejárónő, 21 női fodrász, varrónő és zsákkészítő található az első bérlők között. Viszont a későbbi jelentések a bérlők foglalkozása és jövedelme helyett inkább a bérlők (vagy inkább az üresedések) számát közölték.¹⁹ A kormányzati vizsgálatok és a statisztikai felmérések a bérlők között általában megerősítették a képzett iparosok túlsúlyát.²⁰ Azonban az öt százalékos haszonnal dolgozó társaságok bírálata ellenére tény, hogy a Peabody a szegényebbek részére biztosított lakást. (1. sz. táblázat) 1891-ben George Arkell – aki a bérházakban lakókról készített felmérést Charles Booth-nak a londoni társadalomról készülő könyvéhez – megállapította, hogy azon háztartások közül, melyek jótékonyági lakásokban voltak, több mint háromnegyed része – Booth osztályozása szerint – az „E” és „F” kategóriába, a jól fizetett munkások csoportjába tartozott. Körülbelül egyötödük a „C”

1. sz. táblázat

*A jótékonyági alapon épült lakásokban élők foglalkozási megoszlása
1.000 összes bérlőre vetítve*

Foglalkozás	Metropolitan Association 1874	Peabody Trust 1881	Improved Industrial Dwellings Company 1881
Tisztviselők	13	5	24
Rendőrök	35	60	67
Nyomdászok	41	22	43
Ácsok	30	13	33
Fodrászok	74	18	14
Raktárosok	63	33	17
Fuvarosok	41	46	27
Portások	26	108	43
Munkások	53	161	23
Takarítónők	26	32	2
Női szabók és varrónők	13	54	9
Az összes bérlő	761	2.780	3.146

Forrás: C. Gatliff, *Journal Statistical Society of London* 38 (1875) 52–53; SCALDI, *PP 1881 VII*, 310–11; Peabody Annual Report for 1881

és „D” kategóriába (azok a kiskeresetűek, akik nem rendelkeztek tartós állással vagy a rendszeres fizetésük alacsony volt). Kevesebb, mint 4%-uk tartozott az „A” osztályba (légűtők és a bűnözés határán állók) vagy „B” osztályba (a nagyon szegények, a márról holnapra élők).²¹ Mint a 2. táblázat jelzi, a nagy üzleti vállalkozások és magánszemélyek tulajdonában levő bérházakban sok szegény család élt, de ezek a lakások sokkal gyengébb minőségűek voltak. „Ezek a lakások jelzik a látogatóknak, hogy a tervezők számára a meghatározó gondolat nem azoknak az embereknek a kényelme és jóléte volt, akiknek az épületekben lakni kell, hanem hogy maximum mennyi bérházat lehet építeni az adott területen.”²²

A londoni polgármesteri hivatal lakásügyekkel foglalkozó bizottsága sok háztömböt kritizált, és néhány közülük annyira rossz volt, hogy engedélyezték a lebontásukat. Popszárban 1888-ban építették fel az Arnold Buildings bérházati, 1889-ben bírósági határozatra bezárták, majd 1904-ben lebontották.²³

Természetesen a tanulási folyamat kétirányú volt; ahogy a jótékonysági szervek gyorsan megtanulták a leendő bérlők közötti megkülönböztetést, ugyanúgy a munkáscsaládok sem választották a jótékonysági lakások bizonyos fajtáit. A modell-lakások népszerűtlenebbek voltak még azok között a szakképzett munkások között is, akik megengedhették volna maguknak, hogy ezekben lakjanak. Alfred Evans, a clerkenwelli szobafestő élesen bírálta a modell-lakásokat, mivel a külső építésű lépcsők és a játszótér hiánya veszélyeket hordoz a gyermekekre nézve.²⁴ Thomas Powell, a londoni kereskedelmi kamara részéről egy nyilatkozatot tett közre: „A barakkszerű külső megjelenés, a rendszer tömegszerűségével szembeni ellenszenv mélyen meggyökeresedett előítéletté vált. Bizonyos, hogy sokrétű és elégséges alapja van ennek. A csupasz vakolatlan falak, az összezsugorított szobák és ablakok, a mészfesték fájdalmasan unalmas monotoníája, a díszítésnek még a legcsekélyebb jele nélkül, – hiányzik minden, ami szemnek vagy a léleknek tetszik. A feljárók és a lépcsőházak hideg, komor és taszító jellege a rendszer korai példáiban jelzi, hogy a feltételek és szabályok valamilyen szörnyű korlátozása párosult, s ez nagymértékben hozzájárult az ellenszenvhez és ehhez az előítélthez.”²⁵

Viszont mások rokonszenveztek a mintalakásokkal, ahol kevesebb a megszorítás, tágabb a tér a magánélet számára, mint a közös használatú helyiségekkel ellátott lakásokban; „semmi más csak a legteltesebb szabadság.”²⁶

George Gissing a *The Nether World* című művében a következőképpen vont párhuzamot a mintalakások és a barakkok között: „Milyen szörnyű barakkok a Farrington Road épületei! Óriási, csupasz falak, a díszítésnek a legcsekélyebb jele nélkül, a sárszínű ablakok végeláthatatlan sora, bejáratok és bejáratok, élettelen kémlelőnyílások, sötét bejárati ajtók mind sugározzák a belül levő szegénységet, a zűrzavart és a kényelmetlenséget. Az aszfaltozott, tisztára söpört udvarok úgy néznek fel az égre, mint a börtön. Ezen építmények tömkelegénél a korom különböző árnyalatai jelzik építésük időpontját, a nyers téglá és habarcs tonnái, – megsemmisítve a rátekinthető szellemét.”²⁷

Nem biztos, hogy Gissing nyilvánvaló ellenszenvével egyetértettek mindazok, akik helyett ő leírta e sorokat. De valószínűnek tűnik, hogy azok a családok, akik egész életükben azért küszködtek, hogy ne kerüljenek be a dologházba, nem lelkesedtek az olyan lakásokért, melyek építészetileg és fegyelmezési rendszerükben állandóan

2. sz. táblázat

A bérházak és lakói (1891)

A lakástulajdon típusa	A népesség száma	Százalék			
		nagyon szegény	szegény	jól kereső	középosztálybeli
Jóteknysági, vagy részben jóteknysági	72.441	3,9	19,4	76,2	0,5
Magántulajdon legalább 4 bérházzal	69.598	10,0	33,6	55,8	0,6
Magántulajdonos vagy ismeretlen	45.131	17,4	39,0	43,4	0,3
Szolgálati lakás	1.938	–	6,2	93,8	–
Összesen	189.108	9,4	29,2	61,1	0,5

Forrás: C. Booth (Ed.), *Labour and life of the people*, volume II (London 1891) 245. old.

az előbbire emlékeztettek. Számos szerző hangsúlyozta a jótékonyági intézmények szigorú rendszabályait: a heti lakbér egy hétre előre fizetését, a közös takarítási munkák felosztását, az albérlők fogadásának megtiltását, a lakások gazdasági célra való használatának tilalmát a mosás megtiltását.²⁸ Nem valószínű, hogy ezeket a szabályokat szigorúan betartották, de a modell-lakások híre olyan volt, hogy eleve elriasztotta a „nem minta szegényeket” attól, hogy lakást kérjenek.²⁹

Így a jótékonyági szervezetek azzal a meglepő ténnyel találták magukat szemben, hogy a kétségbeejtő lakáshiány ellenére néhány lakásba nehéz bérlőt találni. Az ő tanulási folyamatuknak következményét és eredményét a földrajzi dimenziókkal jellemeztük. Ez olyan fontos mozzanat, melyet ez idáig mellőztek.

A jótékonyági lakásépítés geográfiája

A legkorábbi jótékonyági lakásépítések legalább kétféle értelemben kívántak mintát nyújtani: példaképnek és teljesen egészségesnek kellett lenniük, követendő példát kellett nyújtani másoknak, különösen az üzleti vállalkozóknak és a háztulajdonosoknak. Így az első szervezetek pl. a Metropolitan Association és a SICLC nem ismételték a terveket, hanem különböző típusú lakásokat építettek, beleértve a kétszintes családi házakat, bérházakat, szállókat és vendégfogadókat, vagy eleve erre a célra építették ezeket, vagy a közönséges lakásokat alakították át. A legkülönbözőbb helyekre építkeztek, de leginkább a lakásínséges területekre – mind a régi, mind az új nyomorgyekek területén. Pl. London szívében a St. Giles kerületben, és Spitalfields-ben, illetve a King's Cross környékén, vagyis az új szegénygyegekben. Gyorsan rájöttek, hogy a szállók kevésbé célravezetőek, mert nehezebb ezeket irányítani, mivel a lakók hetente vagy akár éjszakánként változnak, gyakori az üresedés, és így kevésbé jövedelmesebbek a bérlakásokhoz képest.³⁰

Amikor az 1860-as évek elején a Peabody Trust és az IIDCo megalakult, mindkét cég több helyen kezdett építkezni London belső körzetében. A Peabody első bérházai Spitalfields-ben, Islingtonban, Shadwellben, Westminsterben és Chelses-ben épültek, majd a 70-es évek elején a Themzétől délre magasodtak a bérházak sorai. 1870-ig az IIDCo Soutworkban, Wapping-ban, King's Crosson, Islingtonban, Greenwichben, Finsburyben és Bethnal Greenben építkezett, viszont a West Enden egyáltalán nem. Egyik cégnek sem jelentett problémát, hogy bérlőket találjon a Themze déli kanyarulatánál fekvő bérházaiiba, Clerkenwellben, a West Enden és Victoria környékén. Ezek a területeken képzett iparosok és kisipari műhelyekben dolgozók laktak. Kezdetben a Peabody Trust évi jelentései azt tudatták, hogy Spitalfields-ben és Islingtonban az összes lakás bérlőre talált, Westminsterben hosszú várakozási lista volt. Blackfiarsban olyan sok jelentkező volt, hogy az igazgatóság azonnal döntött további lakások építéséről. A Soutwork Streeten a 264 lakásra több mint ezren pályáztak. A Pimlicóban 1876-ban elkészült 16 bérházra olyan sok volt a pályázó, hogy úgy döntöttek, hogy további 14 bérházat építenek.³¹ Az IIDCo jelentése szerint a St. Pancras közelében az 1876-ban megnyitott Stanley Buildingsben óriási volt a kereslet, részben amiatt, hogy a bontások kapcsolódtak a Midland Railway londoni vonal bővítéséhez. Az Oxford Street és a Grosnever Square közötti Clarendon Buildings esetében 1872-ben a 38 lakásra 438 pályázó jelentkezett.³²

Ezzel szemben az IIDCo-nak hamarosan szembe kellett néznie azzal, hogy Wappingban a lakások népszerűsége „a helyi kereskedelem és ipar helyzetétől függ, és sovány esztendőkből gyakran üresek a lakások.”³³ Ugyanez volt a helyzet a Greenwichi lakásaikkal, míg Bethel Greenben – ahol 20 év folyamán a társaság a legnagyobb lakónegyedét építette fel – a bérbeadás a vasútállomás megnyitásáig nehézkes volt. Ez talán jelzi, hogy a lakónegyed vonzotta a zöldövezetbe vágyó, stabil állással rendelkező munkásokat, akik képesek és hajlandók voltak vonattal munkába járni.³⁴

A Peabody Trust szintén problémákkal találta magát szemben az elhagyott dokknegyedben épült Shedwell ingatlanai esetében. 1867 júliusában, hat hónappal a nyitás után 195 lakásból 147-et tudtak kiadni. Az üres lakásokat a terület nem megfelelő megközelíthetőségével magyarázták. 1868-elejen a problémákat már London e részének „gazdasági hanyatlásával és ezzel összefüggésben a foglalkoztatottak számának csökkenésével magyarázták.” Még két évvel később is az volt a helyzet, hogy a „lakások körülbelül egynegyede üres volt.” A tröszt problémáihoz az is hozzájárult, hogy az első főfelügyelőtől kénytelenek voltak megválni sikkasztás és okirathamisítás miatt, és a lakónegyed egy súlyos fertőző skarlátjárvány is sújtotta. Ez utóbbi megerősítette a kételyeket a sűrűn beépített lakónegyedek egészségtelen voltáról.³⁵ A lakónegyed még 1880-ban is problémákkal küszködött. A cég titkára, Robert Wigers azt mondta az iparosok és munkások lakáshelyzetét vizsgáló különbizottságnak, hogy: „Az egyetlen térség építkezéseink közül, ahol nincs nagy kereslet Shadwel, itt az emberek vonakodva jöttek, de az elmúlt 18 hónapban már jóval kevesebb az üres lakás.”³⁶

Valójában szintén problémák voltak a kísérleti jelleggel olcsóbb, betonból épített Bermondsey épületekkel is: „nincsenek mindig teli, az emberek ellenzik, és a beton egyáltalán nem megfelelő, a padlózat hideg és kényelmetlen.”³⁷

Az IIDCo sokkal inkább London belső és külső övezeteit különítette el az East End és West End megkülönböztetése helyett. A társaság titkára a bérbeadási problémákat a spekuláns építkezők versenyével magyarázta. Greenwichben: „hosszabb ideig sok üres lakás volt, de most már 3 ház kivételével teli vannak (1881 lakás, összesen 40 házból), a bérleti díjak azonban alacsonyak.” Deptfordban: „nem voltunk képesek többet bérbe adni a lakások felénél, de ezeket a lakásokat még csak 12 hónapja adtuk át.” Deptfordban még három évvel később is problémák voltak, „mivel versenyeznünk kellett a kis házakkal.”³⁸

Az IIDCo alapítója és elnöke Sydney Waterlow elismerte a jövedelemátcsoportosítás tényét. „A központi körzetekben, mondjuk az Oxford Street, Westminster és Pimlice közelében a bérházak több profitot hoznak, mint a külső kerületekben, például a Towerben, Greenwichben és Deptfordban. Itt nincs meg az 5 százalékos hasznunk. De az összes bérházat nézve a St. George, a Hannover Square bérházainak többlétevénye pótolja a Deptfordban és a Towerben elmaradt jövedelmet.”³⁹

Ilyen körülmények között nem meglepő, hogy az 1870 és 1880-as években mind a Peabody, mind az IIDCo érdeklődése nyugati irányba fordult. A Peabody Trust következő építkezését az East Enden kezdte, amikor megszerezte az MBW-től egy nyomornegyed bontásra ítélt telkeit a St. Katharine Dock közelében. Ez volt a legrosszabb a hat ilyen célra szánt építési terület közül. A többi öt mindegyike sokkal vonzóbb volt – Westminsterben, Covent Gardenben és Clerkenwellben. Az East End-i telkek

megvásárlása nyilvánvalóan kompromisszum volt, a tröszt kifogyott a pénzből, nem voltak telkei, ezért nagyon szeretett volna jó helyhez jutni olcsó áron, miközben a közmunkaügyi hivatal szerette volna minél előbb ezt a West End-i telkét beépíttetni. Bár az IIDCo folytatta az építkezéseit délkelet Londonban (nemcsak Deptfordban – mint ahogy ezt korábban jeleztük – de közelebb is, az Old Kent Road mentén), de sokkal lelkesebben fogott új fejlesztésekbe a West Enden.⁴⁰

Az erre vonatkozó bizonyítékot ismét az új lakások iránti kereslet adatai nyújtják. Peabodynál 1881-ben több mint 3000 kérvényező jelentkezett a 432 új lakásra.⁴¹ Hasonlóképp az IIDCo évi jelentései is látványos bizonyítékokat nyújtanak a túljelentkezésről. 1882-ben a Great Eastern utcán a Hamilton Buildingsben levő 48 lakásra közel 300-an pályáztak. A következő évben az islingtoni City Roadon a 83 lakásért 382-en versengtek. Ugyanitt a High utca sarkán levő 80 lakásra 323-an pályáztak. A Charing Cross Roadon épült Sandringham Buildings 299 lakása 1300 pályázót vonzott, és az Edward Roadból nyíló Linton utcán a 165 lakásra 626 pályázó jelentkezett.⁴²

Az East End mellőzése szintén egyértelmű az újonnan létrehozott East End Devellings Co. esetében is. De a jótékonyági intézmények és az MBW, illetve jogutódja a London County Council közötti kapcsolat is lazult az 1880-as és 1890-es években. Az LCC házhelyeket örökölt St. Gilesben, Linchouseben, Shadwellben és Deptfordban és Greenwichben, amelyeket az MBW kényszerkiszajátítás alapján szerzett meg, de nem tudta őket a Cross Act alapján eladni. A deptfordi telek egy részét a Provident Associationnak adták el, de nem volt vevő a fennmaradó részére és a Greenwichben levő telekre. A Linchouse-beli Brask utcán levő telket 1887-ben hirdette az LCC, s még három további alkalommal – eredménytelenül. A Guinness Trust-tel folytatott tárgyalások kétszer szakadtak félbe a Schadwell-beli Cable utcán levő telkek megvásárlásáról. Az EEDCo felajánlotta, hogy beépít egy telket Poplarban, az Ann utcán, melyet az 1890. évi lakástörvény alapján szerzett meg az LCC. Azonban itt is meghiúsult az eladás, mivel sem a Council sem a Local Government Board nem hagyta jóvá a társaság tervét, vagyis a kéttagú családoknak tervezett egyszobás lakásokat. Valójában amikor az LCC végül áttervezte a telkét, magát a Local Government Board érvénytelenítette az egy személy egy szoba előírást.⁴³

Szembenézve azzal, hogy a kormány vonakodott jóváhagyni a társaság minimum szabványú terveit, illetve a cég felhagyott a nem stabil, szegénység gyötörte bérlők irányításának problémáival, nagyon gyorsan az igényesebb piac felé fordult, és elhagyta a „valódi” East Endet. A századfordulón a cég két- és háromszobás külön bejáratú lakásokat épített a Victoria Park Squaren, a Stepney Greenen, King's Crosson és Barnsburyban.⁴⁴

A házhelyekhez való hozzájutás

Az eddigiekben hangsúlyoztuk, hogy a jótékonyági társaságok tapasztalataik alapján elkerülték London szegényebb részeit, mivel figyelembe vették, hogy a népesség túl szegény vagy fegyelmezetlen ahhoz, hogy akár a legcsekélyebb mértékű hasznot biztosítson. Az érem másik oldala, a „kézműves London” előnyben részesítése csak úgy volt megvalósítható, ha a telkek megszerezhetőek voltak a mezőgazdasági földek árszintjén, ezáltal lehetővé téve az alacsonyabb bérleti díjakat.

Korábban már említettük, hogy a bontásra kijelölt nyomornegyedek telkeit az 1879-ben elfogadott Cross Act alapján értékesítették.⁴⁵ 1873-ban a Peabody igazgatósága úgy fogalmazott, hogy egyedül a Themzétől délre fekvő telkeket tudják megvenni. Mihelyst megtudták, hogy új törvény alapján London középpontjában levő telkek elérhetőek lesznek lakásépítési célokra, elhatározták, hogy többé nem vásárolnak a nyílt piacon földet. Ezután rendkívül kemény alkudozást folytattak, hogy mintegy 100.000 fontért megszerezzenek hat olyan telket, amelyekért a város közel 500.000 fontot fizetett.⁴⁶ A többi deklaráltan 5 százalékos haszonnal dolgozó társaság is – ha nem is látványos, de – előnyös üzletet kötött. Az IIDCo Southwarkban, Islingtonban és Maryleboneban szerzett telkeket, az EEDCo és Four Cent Industrial Devellings Co Whitechapelben. Az IIDCo egyes utcák felújításába bekapcsolódva is hozzájutott telkekhez, így a Charing Cross Road és a Great Eastern Street házainak homlokzati felújításakor.⁴⁷

Természetesen a közintézményi tulajdonban levő földeknek is volt piaca, amelyet figyelembe vettek, amikor egy adott jótékonyági célra földet más jótékonyági célra hasznosítottak. A Peabodynak a Blackfriars Roadi lakótelepe a Magdalen Foundling kórház telkét foglalta el és Peabody bérházakat épített Claphamben egy szabadkőműves társaság, Hammersmithben pedig egy kolostor telkén.⁴⁸ Később sikertelenül próbálkozott a vaskereskedők szeretetházának megszerzésével – e helyen áll most a Geffrye Museum. Az EEDCo-nak sem sikerült megszereznie a Caledonia úton a Royal Calonion menhelyet, de a Victoria parknál átépített egy olyan területet, amelyen korábban barakkok álltak.⁴⁹

Az MBW-nek a West Enden levő, kisajátítással megszerzett telkeivel összehasonlítva, melyek legalább 50.000 fontot értek acrenként, a Peabody által London központi részének peremén megszerzett telkek – Chelseaben, St. Pancrasban és a Blackfriars hídtól délre – acrenként mindössze 5.000 fontba kerültek.⁵⁰ Ezért egyáltalán nem meglepő, hogy számos társaság figyelme az ilyen zöldövezeti telkek felé fordult. A Peabody a századforduló utáni években Herne Hillben és Tottenhamben építkezett, az IIDCo a legnagyobb lakótelepét az akkor még zöldövezeti Bethnal Greenben építette fel az 1870-es években. Az EEDCo a Victoria park sarkát szerezte meg és megvásárolta az egyik felépített lakótelepet, a legtipikusabb viktoriánus zöldövezetben, Camberwellben.⁵¹ Az első világháború előtt azonban ezek közül egyik vállalkozás sem vált sikeressé. Azok, akik megengedhették maguknak, hogy ingázzanak a zöldövezetből a munkahelyükre, a bérházak helyett szívesebben laktak családi házban. Úgy tűnik, hogy még ott is – így pl. Herne Hillben és Tottenhamben – ahol családi házakat is béreadtak, a szakmunkások visszariadtak attól, hogy intézményi tulajdonban levő ingatlant béreljenek.

A legelső jótékonyági célú lakásokat a Calthorpe lord által biztosított földön a SICLC építette, Bagnigge Wells.⁵² A jótékonykodók előnyhöz jutottak a Bedford Estate-val való kapcsolat révén is,⁵³ de a legbefolyásosabb földtulajdonos a westminsteri herceg volt, aki telkeket biztosított a jótékonyági társaságoknak mind Mayfairben és Pinolico-ban.⁵⁴ A herceg jótékonyági szándékához nem férhet kétség, de az is egyértelmű, hogy olcsó telkek biztosítása a modell-lakásépítkezéshez ügyes vagyongazdálkodási döntés volt. A modell-lakások jó módszert biztosítottak arra, hogy a legnagyobb hasznot hozó ingatlanokat megvédjék a szegénynegyedek népességének

beáramlástól. Jobb a rendes modell-lakás, mint a rendetlen nyomornegyed. Mint Donald Olsen megjegyezte: „Az új utcák (Mayfairban) sokkal hatékonyabb társadalmi szegregációt biztosítanak, ha eltávolítanak a szegényeket a hátsó utcákból és síkatorokból, vagy gondos ellenőrzés alá helyeznek őket az új modell-bérházakban, vagy végleg száműznék őket a lakónegyedből.⁵⁵ E célok érdekében a westminsteri herceg arra kényszerült, hogy módosítsa a lakótelep létesítésének feltételeit. Az arisztokrata földtulajdonosoknak örökös bérlőkre volt szükségük a földön levő telkekre a lehetséges legmagasabb földjára eléréséhez. Az IIDCo a northamptoni bérházaiban a piaci érték szerinti 3–4 penny helyett 1,42-től 2,01 pennyt kért egy négyzetlábra vetítve. Ha a „legmagasabb jaraadékokat” akarták volna elérni, a mintalakásokat „biztos nem építették volna fel.”⁵⁶

Egyébként is vitatott kérdés volt, hogy hogyan kell felbecsülni „a legmagasabb jaraadékokat”. Rövid távon egy szappanüzem nagyobb jaraadékokat hozhat, mint egy mintalakás, de hosszabb távon a szappanüzem létének negatív külső hatásai csökkenthetik a környező ingatlanok értékét. A mintalakások ilyen szempontból semleges hatást gyakoroltak. Olyan viszonylag szegény körzetben mint pl. Clarksenwell, a mintalakások jó példát nyújtottak a tisztességes viselkedésre és tisztaságra. Egy olyan gazdagabb kerületben mint Mayfair, a cselédeknek, bolti eladóknak és olyan más szolgáltatásban dolgozóknak biztosítottak jó elhelyezést – akikre a gazdagoknak is szükségük volt.

Általában, mivel az arisztokrata földtulajdon fontosabb volt Nyugat-Londonban, mint Kelet-Londonban, ez csak megerősítette a jótékony célú lakások eloszlásának térbeli egyenlenségeit. Természetesen Pimlicoban és Bloomsburyben is volt bőven elég szegény, lakásra jogosult személy ahhoz, hogy a szerény mértékű jótékony célú lakásépítkezések évtizedekig folytatódjanak. Nem vitás, hogy ezekben a körzetekben lakó szegények egy részének előnye származott abból, hogy ezek az építkezések ide koncentráltak. Azonban a London keleti és délkeleti részén levő legszegényebb góccokra viszonylag kisebb figyelmet fordítottak. Askellnek a londoni mintalakásokra vonatkozó adatai szerint a Westminsteri iskolakörzetben a népesség 8%-a lakott jótékony célú lakásokban, viszont a Tower Hamletsben ez csak 2,1%, Southworkban 2,8% volt, ugyanakkor e két körzetben a „nagyon szegények” aránya (az „A” és „B” osztályba tartozók) sokkal magasabb volt mint Westminsterben.⁵⁷

Annak, hogy a jótékonykodók mellőzték az East Endet az volt a másik következménye, hogy a londoni városi tanácsnak kellett elindítani egy lakásépítési programot amikor örökölte azokat a „Cross Act”-höz kapcsolódó telkeket, amelyekre az MBW nem talált vevőt. Ennek az volt az eredménye, hogy kezdetben – mivel a tanács ugyanazokat a pénzügyi elveket követte, mint a jótékony célú szervezetek – még több „nehezen bérbeadható” lakást teremtettek és megerősítették a jótékonykodó földtulajdonosokat legrémesebb aggodalmaikban.⁵⁸

Itt most nem célunk, hogy párhuzamot vonjunk napjainknak – a viktoriánus értékeknek a szelektív újraélesztésére épülő – lakáspolitikájával.⁵⁹ Elégészes annak megállapítása, hogy a történeti földrajzban az értékeket nemcsak elméletileg kell vizsgálni, hanem empirikusan is bizonyítani kell azokat. Mint Geoffrey Best írja: „a mintalakások” és a tipikus bérházak azért voltak olyan tágasak, mert korszakunkban ez nagyon jellemző volt, s nem a bennük elhelyezett lakók száma miatt.”⁶⁰

Talán igaz – mint Martin Dauston felvetette – hogy a viktoriánus és edwardiánus korok lakásépítése jól dokumentált, de számszerűleg jelentéktelen formái túlzottan is kutattak; nemcsak a jótékonyági, hanem a vállalati lakásépítések is (pl. Saltaire) s a tanácsiak is. Viszont több figyelmet kell fordítani a „közönséges magánbérleti szektorra”, hiszen a viktoriánus háztartások többsége ezekben lakott.⁶¹ Mégis, a viktoriánus korban a jótékonykodás megvalósítása volt olyan látványos, mint a történeti földrajzosok által vizsgált bármely más térbeli eloszlás. Ennek a térbeli eloszlásnak a következményeként megerősödött a „két nemzetre” szakadás: társadalmi és gazdasági értelemben. Végül azonban bebizonyította, hogy szükség van egy egész Londonra kiterjedő közigazgatásra, hogy lehetővé tegye a pénzügyi támogatások átcsoportosítását a gazdag és szegény kerületek között, és a határozott lakásépítési támogatást. Az előbbinek nemrég történt megszüntetése és az utóbbi csökkentése legalább annyira kapcsolódik a „viktoriánus értékekhez”, mint az egyéni erény és felelősség hangsúlyozása.

Fordította: Tímár Lajos

Jegyzetek

1. *H. C. Darby*, Historical geography in Britain, 1920–1980: continuity and change Transactions, Institute of British Geographers 8 (1983) 426.
2. *M. Overton*, Conference report: Historical geography at the IBG – Journal of Historical Geography 8 (1982) 186. old. Idézi: Darby, fentebb id. m.
3. *G. Stedman Jones*, Outcast London (Oxford 1971); *J. White*, Rothschild Buildings (London 1980); *A. S. Wohl*, The eternal slum (London 1977)
4. *E. Gaudie*, Cruel habitations (London 1974) 221, 235.
5. *J. White*, a „London Weekend” televíziósorozat; The making of modern London, első adás: 1983. okt. 14. Lásd; *Jones*, Id. m.; *J. Foster*, How imperial London preserved its slums. – International – Journal of Urban and Regional Research 3 (1979) 93–114.
6. Ezeknek a társaságoknak a társadalomtörténetéről lásd *Wohl* idézett munkáját és *J. Tarn*, Five per cent philanthropy (Cambridge 1973)
7. *F. Driver*, The English Bastile: dimensions of the workhouse system, 1834–1884. (unpubl. Ph. D. thesis, University of Cambridge 1987)
8. Dwellings of the poor: report of the Dwellings Committee of the Charity Organisation Society (London 1873) 4, 10–11.
9. Report from the Select Committee on Artizans and Labourers' Dwellings Improvement (SCALDI), PP 1881 VII, 178.
10. Uo. 147, 174.
11. *C. S. Loch*, The dwellings of the poor (London 1882) 7.
12. Uo. 9.
13. Dwellings of the poor (1873) 15–16.
14. Return: Endowed Charities (County of London) Vol. VII, 162; Royal Commission on the Housing of the Working Classes (RCHWC), PP 1884–85 XXX, 54, QQ 11540–1
15. RCHWC, PP 1884–85 XXX, 55
16. *Loch* id. m. 11.
17. *Lásd*: The comments on vacancy rates in EEDCo. Ltd. Annual Reports 1884–; and on rent losses due to empties and rent arrears in inquiries conducted by the LCC, e.g. LCC HSG/GEN/2/2/II. Reports by the Architect and Valuer, 31 October 1894

18. *N. and J. MacKenzie* (Eds), *The diary of Beatrice Webb, volume one, 1873–1892* (London 1892) 134.
19. EEDCo. Ltd. 4th Report, 21 Feb 1887. 1890 után a jelentések a pénzügyi kérdésekre koncentráltak.
20. Lásd pl. SCALDI, PP 1881 VII. Appendices 15, 16, 19, a bérlők foglalkozás szerinti megosztása. MAIDIC, Peabody és IIDCo.; *C. Gatliff*, *On improved dwellings and their beneficial effect of health and morals.* – *Journal of the Statistical Society of London* 38 (1875) 49, 53; *A. Newsholme*, *The vital statistics of Peabody buildings and other artisans' and labourers' block dwellings.* – *Journal of the Royal Statistical Society* 54 (1891) 90; Peabody Trust évi jelentései tartalmazták a bérlők foglalkozás szerinti megosztását.
21. *C. Booth* (ed), *Labour and life of the people. Volume II* (London/1891) 236–62.
22. Uo. 240. old.
23. *Reports of the Mansion House Council for 1884 and 1890* (London 1885, 1891); *R. V. Steffell*, *Housing for the working classes in the East End of London, 1890–1907* (unpubl. Ph. D. Thesis, Ohio State University 1969); *Uő.*, *The evolution of a slum control policy in the East End, 1889–1907.* – *East London Papers* 13 (1970) 25–35.
24. *Report from the Select Committee on Artizans' and Labourers' Dwellings* (SCALD), PP 1882 VII, Q. 2791
25. Uo. 134–40.
26. Uo. 2651.
27. *G. Gissing*, *The nether world* (London 1889) XXX. fejezet
28. *Wohl*, id., 159–61; *Stedman Jones*, id. m. 184–185; *White*, id. m. 54–60, 292–294.
29. A kényszerítés hiányáról, lásd *White*, id. m. 53, 78, 236; *Newsholme*, id. m. 75; Peabody Fund Minuter (PFM), 15 February 1879.
30. *Gatliff*; *J. Hollingshead*, *Ragged London in 1861* (London 1861) 199–223, 266–81; a SICLC-re lásd *J. S. Curl*, *The life and works of Henry Roberts.* – *Architect* (Chichester 1983); A helyzetjelentések a Peabody Trust tulajdonában
31. PFM, 14 Jun 1866, 15 Feb. 1868; Peabody Annual Reports for 1872, 1875, 1876
32. *J. N. Tarn*, *The Improved Industrial Dwellings Company. Transactions London and Middlesex* – *Archaeological Society* 22 (1968) 47, 54.
33. Uo. 47
34. Uo. 51–2
35. PFM, 14 Jul 1867, 15 Feb 1868, 5 Apr 1873; Peabody Annual Statement for 1874
36. SCALDI, PP 1881 VII, 127
37. RCHWC, PP 1884–85 XXX, Q. 11699. (Sir Curtis Lampson, Peabody meghatalmazott véleménye)
38. SCALDI, PP 1881 VII, 173, 175; RCHWC, PP 1884–85 XXX, O. 1194Q. (Sir Sydney Waterlow, az IIDC elnökségi tagjának szavai)
39. RCHWC, PP 1884–85 XXX, Q. 11976
40. A Peabody és a MBW-re vonatkozóan lásd: Peabody Minutes és Annual Reports, id. m. és *C. J. Stewart*, *The housing question in London* (London 1900). Az IIDCo.-ra lásd: Tarn, IIDCo., and IIDCo. Ltd. Company Reports, id. m.
41. Peabody Annual Report for 1881
42. IIDCo. Ltd. 39th, 41st, 43rd and 44 th Half-Yearly Reports, 16 Feb 1883, 21 Feb 1884, 13 Feb 1885, 6 Aug 1885
43. *Stewart* id. m.: EEDCo. Ltd. 16th Report, 6 Feb 1899; LCC HSG/GEN/2/3; *Reports of the Public Health and Housing Committee, 1893–96, and of the Housing of the Working Classes Committee, 1897–1901*
44. EEDCo. Ltd. Company Reports
45. Az MBW telekválasztásáról, lásd *J. A. Yelling*, *The selection of sites for slum clearance in London, 1875–1888.* – *Journal of Historical Geography* 7 (1981) 155–65; *Stewart*, uo.
46. Peabody Annual Report for 1872, 5 Apr 1873; Peabody Second Trust Proceedings, 4 Jul 1879; *Stewart* id. m. 41–3, 116–53; *J. A. Yelling*, *Slums and slum clearance in Victorian London* (London 1986)

47. *Yelling*, The selection of sites; IIDCo. Ltd, 47th, 38th, 39th, and 45th Half-Yearly Reports, 10 Feb 1882, 11 Aug 1882, 16 Feb 1883, 11 Feb 1886.
48. Peabody Annual Statement for 1869, Annual Reports for 1921, 1933.
49. PFM, 27 Feb 1907; EEDCo. Ltd. 15th, 17th, 18th Reports, 7 Feb 1898, 5 Feb 1900, 4 Feb 1901.
50. Peabody Annual Statement for 1869; Second Trust Proceedings, 15 May 1872, 30 Apr 1875
51. Peabody Annual Reports for 1899, 1900, 1903; PFM, 24 Jul 1902; Tarn, IIDCo., 48, 52-4; IIDCO, Ltd. 37th Half-Yearly Report, 10 Feb 1882; EEDCo. Ltd. 7th and 17th Reports, for 1889 and 1899.
52. SICLC Minutes, 19 Jul 1844; *Curl*, ld. m. 23.
53. Tarn, IIDCo., 55; SICLC Minutes, 11 Aug 1848; *Curl*, Id. m.; RCHWC, PP 1884-85 XXX, QQ. 790-1250
54. Tarn, IIDCo., 51, 55, 58; IIDCo. Ltd. Reports, 1886-92; *F. H. W. Sheppard* (ed) Survey of London: XXXIX: The Grosvenor Estate in Mayfair: Part I: The General History (London 1977); Uó., Survey of London: XL: The Grosvenor Estate in Mayfair: Part II: The Buildings (London 1980)
55. *D. J. Olsen*, The growth of Victorian London (Harmondsworth 1979) 145.
56. RCHWC, PP 1884-85 XXX, OO. 873-8, 881-91.
57. *Booth*, ld. m. 21-39, 242-244.
58. *R. Dennis*, Hard to let in Edwardian London, paper Presented to the Urban History Group, Cheltenham 1986
59. *R. Dennis*, Victorian values and housing policy: London then and now Bloomsbury - Geographer 13 (1985) 71-4.
60. *G. Best*, Mid-Victorian Britain 1851-75 (London 1971) 30.
61. *M. J. Daunton*, House and home in the Victorian city (London 1983) 1, 194