

Woningen in hout en leem getimmerd en met stroo gedekt : wonen en werken in Achel in 1843¹

Rombout Nijssen

Een onderzoek door de administratie van het kadaster

1843 en de jaren daar rond is een periode waarvoor er meer dan voor andere delen van de negentiende eeuw bronnen bewaard zijn over het leven van de mensen in onze dorpen. België was meer dan tien jaren onafhankelijk, nieuwe administraties – zoals de diensten van het ministerie van financiën – kwamen op kruissnelheid, en die hadden systematisch vergaarde informatie nodig om te kunnen werken. Eén van die diensten was de administratie van het kadaster.

Gedurende heel het ancien régime was de gemeentelijke fiscaliteit grotendeels op het grondgebruik gebaseerd. Na de aanhechting van de Belgische provincies bij de Franse Republiek in 1795-1796 werden hier de Franse wetten op het kadaster van toepassing. In Limburg duurde het nog tot in de jaren 1840 voordat de hele operatie van het kadastraal opmeten en identificeren van de eigenaars achter de rug was. In die context werden door de provinciale directie van het kadaster te Hasselt in 1842 en 1843 de zogenaamde *processen-verbaal van afpaling* aangelegd. In deze dossiers bracht de administratie voor elke gemeente in Limburg de stukken bijeen die nodig waren om de gemeentegrenzen en de waarde van het onroerend goed vast te stellen. Deze dossiers worden nu in het Rijksarchief in Hasselt bewaard, en kunnen er door iedereen geraadpleegd worden.

Dat de oppervlakte van de percelen of de grootte van de woningen daarbij van belang was, is evident. Maar het kadaster keek verder dan dat. Ook de ligging van de gemeente, de kwaliteit van de wegen, de afstand tot de marktplaatsen, de gemiddelde prijzen van de veldvruchten op die markten, de aanwezigheid van een rivier die een watermolen kon aandrijven, eventuele industriële of handelsactiviteiten in de gemeente: het had allemaal invloed op de waardering van het vastgoed.

Eén van de voornaamste documenten in elk gemeentelijk dossier is het zogenaamde document 5, de *Tabel van klassificatie der grondeigendommen*. Voor Achel werd dat document op 25 maart 1843 afgerond. Het biedt ons een *geschreven foto* van het dorp in die tijd. Het document bevat een algemene beschrijving van de gemeente, met bijzondere aandacht voor de afstand tot de voornaamste steden in de omgeving, de

¹ De inhoud van deze bijdrage is gebaseerd op het dossier dat de administratie van het kadaster in 1843 samenstelde met het oog op het vaststellen van de omgevingsfactoren die de waarde van het onroerend goed in Achel bepaalden: Rijksarchief Hasselt, *Archief van de provinciale directie van het kadaster. Processen-verbaal van afpaling*, nr. 2.

wegen, de waterlopen, de aard van de economische activiteiten, de bewoning en het inwonersaantal: dingen die een invloed kunnen hebben op de waarde van het onroerend goed. Vervolgens bevat het een indeling van de woningen, weiden, akkers, hooilanden, brouwerijen en andere onroerende goederen in klassen, met de vermelding van de geschatte jaarlijkse huuropbrengst, *het kadastraal inkomen* zouden wij zeggen, van die goederen.

De periode 1840-1845 is ook op monetair vlak een interessante tijd. België was sinds het najaar van 1830 onafhankelijk, maar er ging enige tijd overheen voordat men het eens werd over de nieuwe munt van het koninkrijk. In de wet van 5 juni 1832 werd vastgelegd dat de *frank* de Belgische munteenheid zou worden. De frank, zo zegt de wet, is een muntstuk van vijf gram zilver. Van dan af kon begonnen worden met productie van de nieuwe munt. Niet alleen muntstukken van een frank moesten in voldoende grote aantallen aangemaakt worden, maar ook zilverstukken van vijf frank, twee frank, een halve frank en een kwart frank, en koperstukken van één, twee, vijf en tien centiemen, die nodig waren voor dagelijks gebruik.

In 1830 circuleerde hier vooral de Nederlandse gulden, die ongeveer dubbel zoveel zilver bevatte als de frank en dus ongeveer twee keer zoveel waard was, maar ook de Franse frank werd veel gebruikt. Ook oude munten, van voor de Franse tijd, waren nog in beperkte mate in omloop. De nieuwe Belgische munten werden aangemaakt vanaf 1832. De productie verliep echter zo langzaam dat de gulden nog jarenlang het belangrijkste betaalmiddel bleef. Toen de diensten van het kadaster in 1843 de waarde van het onroerend goed in Gellik vaststelden, drukten zij geldbedragen nog steeds in guldens uit. Geleidelijk aan zou de gulden in België uit circulatie gaan. De Franse frank daarentegen, die ook vijf gram zilver bevatte, en dezelfde waarde had als de Belgische frank, bleef nog decennialang een veel gebruikt betaalmiddel.

De gegevens van het kadaster van 1843 lichten ons in het bijzonder in over de woningen van destijds. Achel had 703 inwoners. Het kadaster telde er 138 belastbare woningen. Het belastbaar inkomen daarvan varieerde van 120 gulden voor het kasteel van Genenbroek, dat toen in het bezit was van de weduwe Adriaen Wouters, en 66 gulden voor de woning van Adriaen Koeckhofs, tot 3 gulden voor de *hutten, welke alleen eene deur en eene venster hebben en die de behoeftigen tot schuilplaats strekken*, waarvan er in Achel nog 32 werden aangetroffen. De kerk en de pastorie waren als gebouwen van openbaar nut vrijgesteld van belasting, en werden door het kadaster niet in het overzicht opgenomen.

Van vijftientig woningen, die samen de eerste zes klassen uitmaakten, mag aangenomen worden dat zij grotendeels in baksteen gebouwd waren. De overige woningen in Achel waren van hout en leem, meestal met een strooien dak.

begin kader

De woningen in Achel werden door de schatter en de controleur van het kadaster als volgt beschreven:

De huizen dezer gemeente worden verdeeld in negen klassen naer gelang der verscheidenheden welke men tusschen de zelve vindt.

Zij zijn in het algemeen door de eigenaers zelve bewoont, of met de tot den landbouw dienende gebouwen en andere eigendommen verhuurd.

Bij gebrek van afzonderlijke huercontracten heeft men de zelve gerangschikt na mate hunner uitgebreidheid, hunne meerdere of mindere regelmatige en geriefelijke inrigting en ingevolge den staet waer in zij zich bevinden.

De eerste klasse is zamengesteld uit een hecht en wel doortimmert heeren huis, na smaak gebouwd in briksteenen, met schalliën gedekt, en hebbende zes beneden en zeven boven plaetzen.

De tweede klasse bestaet uit een goed in briksteenen doortimmerd huis, hebbende vier beneden plaetzen en zes à zeven bovenkamers, dienende tot landbouwerij en logement.

In de derde klasse vindt men drie huizen, welke goed in briksteenen doortimmerd, vijf à zes beneden en geene boven plaetzen hebben, en daer bij voordeelig in de kom van het dorp gelegen zijn.

De vierde en vijfde klassen bevat landhoeven van eene verdieping en andere, welke bij gebrek aen herstel en bekostiging van onderhoud veel van hunne waarde verloren hebben.

In de zesde, zevende en achtste klassen vindt men kleine boerderijen, huizen van arbeiders, kleine winkeliers, kroeghouders en daglooners.

De negende klasse is slechts zamengesteld uit hutten, welke alleen eene deur en eene venster hebben en die de behoeftigen tot schuilplaets verstrekken.

einde kader

| Woningen in Achel, 1843 | |
|--------------------------------|-----------------|
| Belastbaar inkomen (in gulden) | Aantal woningen |
| 120 | 1 |
| 66 | 1 |
| 36 | 3 |
| 27 | 5 |
| 21 | 7 |
| 15 | 8 |
| 9 | 29 |
| 6 | 52 |
| 3 | 32 |

| | |
|--------|-----|
| Totaal | 138 |
|--------|-----|

Van de 138 woningen in Achel lag het merendeel in het *centrum* bij de kerk, in het zuidelijk deel van de gemeente. De wegen in Achel lagen er nog precies zo bij als eeuwen eerder. Kasseiwegen waren er niet. Over het grondgebied van de gemeente liep wel *den zandweg van Maestricht naer 'S Heertogenbosch*. Doordat de grond over het algemeen zanderig is, bleef Achel grotendeels gespaard van het probleem dat men elders wel kende: in het winterseizoen, of zelfs wanneer het enkele dagen regenachtig was, waren de onverharde wegen zonder meer onbruikbaar. Het water herschiep de karrensproten, want meer waren die wegen niet, in modderpoelen. Wie er zich in die periode met paard en kar op waagde, liep met zekerheid vast. Bovendien betekende de slechte staat van de wegen dat de laadcapaciteit van karren en wagens beperkt bleef. Algemeen werd aangenomen dat een paard op een verharde weg een wagen met twee ton last kon voorttrekken. Op onverharde wegen was dat minder, en in modderige sproten nog minder.

begin kader

De *tabel van klassificatie* over de wegen in Achel:

Den grooten zandweg van Maestricht naer 'S Hertogenbosch doorloopt deze gemeente. Men vindt er overigens verscheidene buertwegen, die redelijk goed onderhouden zijn en die zich altoos door den aerd van den grond in bruikbaren staet bevinden.

einde kader

Takken van bomen en hagen langs de wegen, die het verkeer konden belemmeren, moesten jaarlijks in het voorjaar door de eigenaars van de belendende percelen gesnoeid worden. Van het hout dat dat opleverde werden mutsaarden voor de broodoven gemaakt.

In veel gemeenten kregen de buertwegen jaarlijks na de winter een onderhoudsbeurt. Dat gebeurde met de middelen die er waren, en dat was dikwijls niet veel meer dan aarde en houtafval om de gaten in de wegen te vullen, en een aantal karrevrachten stenen. De dorpelingen die voor dit onderhoudswerk de handen uit de mouwen staken, mochten een bepaald bedrag van de door hen verschuldigde gemeentebelastingen aftrekken. De waarde van een werkdag werd jaarlijks door de bestendige deputatie vastgesteld. In 1842 was dat 80 centiemen. Voor een dag werk met een paard, ingespannen of niet, mocht men 2 frank in rekening brengen, en voor een dag vrachtvervoer met een kar die door een os getrokken werd, 1,5 frank.

Begin kader

De kantonnier²

Het dagelijks onderhoud van de buurtwegen was destijds toevertrouwd aan zogenaamde *kantonniers*. Zij werden aangesteld door de bestendige deputatie, en betaald door de gemeenten waarin zij werkzaam waren, volgens een door de bestendige deputatie vastgestelde verdeelsleutel. Hun jaarwedde bedroeg 300 frank.

Voor Achel werd op 2 maart 1842 Gerard Van den Brouck van Achel tot kantonnier aangesteld. Hij moest wekelijks twee dagen besteden aan de wegen in Achel, twee dagen aan de wegen in Hamont en twee dagen aan de wegen in Sint-Huibrechts-Lille. Elke gemeente droeg 100 frank aan zijn jaarwedde bij.

Einde kader

Buiten de woningen merkten de controleurs van het kadaster in Achel nog een graanmolen, een oliemolen, een brouwerij en twee wasblekerijen op waarvan zij het kadastraal inkomen vaststelden.

De aanwezigheid in het dorp of in de naaste omgeving van een rivier met voldoende debiet om een watermolen aan te drijven was van grote betekenis. Omzeggens iedereen in onze dorpen bakte immers zijn eigen brood. Meel werd weinig verhandeld. De boeren teelden zelf het graan dat zij nodig hadden, en andere dorpsbewoners kochten graan bij de boeren. Om de twee tot drie weken ging men met een zak rogge naar de molen om het tot meel te laten malen. De reden waarom men geen grotere hoeveelheden ineens liet malen, lag in de beperkte houdbaarheid van meel. Het gedorste, niet gemalen graan was erg lang houdbaar, op voorwaarde dat het droog bewaard werd. Meel was veel gevoeliger voor vocht, en kon niet lang bewaard worden zonder te bederven. Wie gebruik kon maken van een molen in het eigen dorp kon dus op dit punt veel efficiënter werken dan iemand die twee dorpen verder reizen moest.

De watermolen in Achel was in het bezit van de weduwe Wouters, een rentenierster die in Hasselt woonde. Het molengebouw was van bakstenen, maar het was in 1843 versleten en bovendien was het naar de mening van de controleurs erg klein. Het molenrad dreef één paar molenstenen aan. Het feit dat de molen bij aanhoudende

² *Mémorial administratif de la province de Limbourg de 1842*, Hasselt, 1842.

droogte regelmatig moest stilgelegd worden omdat het debiet van de molenbeek te klein was, werd door de diensten van het kadaster ook als een nadeel van deze molen aangegeven. Het jaarlijks netto inkomen van deze molen werd op 80 gulden geschat: voor een watermolen een vrij bescheiden bedrag.

Jan Vissers bezat in Achel een *olierosmolen, in een briksteenen gebouw, klein maer goed ingerigt, zamengesteld uit een paer molensteenen en een slagwerk*. Hier werden oliehoudende zaden tussen molenstenen geplet, en vervolgens onder een houten slaghamer uitgeperst. De diensten van het kadaster stelden het kadastraal inkomen ervan vast op 30 gulden per jaar.

Voorts was er in het dorp nog een brouwinstallatie, die bestond uit een ketel van 2300 liter, een kuip van 1040 liter, en een koelbak van 2290 liter. Er werd maandelijks gebrouwd en haar eigenaar Adriaen Koeckhofs, werd daarvoor belast op een verondersteld inkomen van 24 gulden.

In de wasblekerijen werden bijenwas tot grondstof voor kaarsen verwerkt. De installatie bestond uit een pers, een ketel waarin men de was deed smelten, een koelbak, en tafels waarop de was uitgegoten en gebleekt werd. Het netto inkomen van iedere wasblekerij werd op 14 gulden geschat.

In verhouding tot nu, was de veestapel op elke boerderij in 1843 vrij beperkt. Dit had vooral te maken met de beperkte beschikbaarheid van voeder voor de dieren. De dieren leefden vooral van de opbrengst van grasland, dat zij afweidden, of waarvan de opbrengst gehooïd werd om hem in de winter te vervoederen. De grootte van de rundveestapel stond rechtstreeks in verhouding tot de oppervlakte grond die gebruikt kon worden om hun voeder te telen.

Schape werden niet in afgesloten weiden gehouden, maar gehoed. Het grootste deel van hun voeding zochten zij bijeen langs de wegen, op de akkers waarvan de oogst ingeschuurd was en op braakland. Voor de winter werden de oude dieren en de overtollige jonge bokken geslacht. Alleen de jonge ooien, waarvan men verwachtte dat zij na de winter lammeren zouden werpen, werden de winter door gehouden.

Varkens werden in 1843 ook nog gehoed: zij zochten onder het toezicht van een varkenshoeder zelf hun kost bijeen langs de wegkanten, in hakhoutbosjes, of op de akkers waarvan de oogst weggevoerd was. Daarnaast werden zij gevoed met het afval dat de boerderij voortbracht: de aardappelen die te klein waren voor menselijke consumptie, de aardappelschillen, en andere afval uit tuin en keuken. Zelden hield men er meer dan twee.

Ossen waren in Achel de voornaamste trekdieren. Ossen, stierenkalveren en uitgemolken koeien probeerde men vet te mesten om ze op de markten in de steden aan de slaggers daar te verkopen. Op de grotere boerderijen waren er enkele stieren.

Buiten de landbouw waren er voor de mensen van Achel weinig mogelijkheden om een bestaan uit te bouwen. Bovendien was de grond er zo arm, dat er weinig meer werd voortgebracht dan wat men voor eigen gebruik nodig had. De controleurs van het kadaster schreven het zo: *Den eenigsten tak van nijverheid is den landbouw en eenige kooplieden, welke in deze gemeente bestaan. Doch kan er met de voortbrengzelen van den grond weinig handel gedreven worden, aangezien dezen nauwelijks tot den onderhoud van de inwoners toereikend is.*

Akkers en weiden

De heide was in 1843 in Achel nog goed voor 1183 ha, en bedekte daarmee 57,5 % van de oppervlakte van de gemeente. 18 % van de oppervlakte van de gemeente of 369 ha bestond uit akkerland. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen 7 % van de oppervlakte van de gemeente. Veel meer dan vandaag waren er destijds grote verschillen in de vruchtbaarheid en dus in de opbrengst van het ene veld tegenover het andere. De akkers werden door het kadaster in vier categorieën onderverdeeld, waarvan de waarde geschat werd op een bedrag tussen 15 gulden per jaar per hectare voor de beste grond – *donkeren zandgrond, laag, niet verre van het dorp, voordeelig gelegen*, die 15 centimeter diep bewerkt werd, en waarop men rogge, haver, boekweit en aardappelen teelde – en 2,5 gulden per jaar voor de *zeer droogen zandgrond, verwijderd en te hoog gelegen, waer op het gezaeide dikwils verdroogd en zelfs bij natte zomers maer zeer weinig opbrengt*, die slechts 6 centimeter diep bewerkt werd, waarop men rogge of klaver teelde, en die men met regelmaat weer in heide liet overgaan.

De voornaamste teelt was de graanteelt: voornamelijk rogge en boekweit. Aardappelen waren een even belangrijk voedingsbestanddeel, en in de tuinen werden groenten en kleinfruit geteeld. Als diervoeders werden haver en klaver gezaaid. De hooilanden werden meestal slechts één keer per jaar gehooïd. Dat hooi diende als wintervoorraad voor de runderen en schapen die de winter door gehouden werden.

Het verslag van de inspecteurs van het kadaster licht ons ook in over de teeltschema's die gehanteerd werden om de gronden maximaal te laten renderen. De beste akkers in het dorp werden afwisselend bebouwd met rogge, aardappelen, klaver en haver, zonder dat zij tussendoor braak bleven liggen. Op minder vruchtbare akkers werd meer boekweit geteeld, en zij werden geregeld braak gelaten.

De tuinen in het dorp waren grotendeels met hagen afgezet, met weinig fruitbomen beplant en volgens het kadaster goed onderhouden. Zij werden een derde hoger of even hoog getaxeerd als de beste akkers. Van de groenten die men er teelde waren de ambtenaren niet erg onder de indruk: het waren veelal *grove groentens voor den landtman*.

De weiden lagen grotendeels in de onmiddellijke omgeving van de boerderijen. Hooiland trof men op de laagst geleden delen aan. Omwille van hun hoge netto

opbrengst en lage onderhoudskosten werden deze gronden door het kadaster als meer waardevol dan het akkerland beschouwd.

Bossen waren er weinig. Goed 7,7 % van de oppervlakte van de gemeente was bebost. Het ging meestal om minder goed gelegen percelen, waarop dennenbomen geplant werden of waarop hakhout groeide. Om de zes tot acht jaren werd het hakhout gekapt, waarna zich op de stronken die waren blijven staan nieuwe scheuten ontwikkelden, die dan jaren later weer gekapt werden. Het hout diende voor het stoken van de haarden en van de broodovens. Naargelang de opbrengst van het brandhout, en naargelang er meer of minder rechte eiken tussen groeiden, werden deze percelen op 3 of 9 gulden per hectare geschat. De rechte eiken die tussen het hakhout stonden, liet men doorgroeien voor timmerhout. De dennenbossen werden naargelang de kwaliteit van de bomen die er op groeiden, op 3 of 7 gulden per hectare getaxeerd.

Begin kader

In Achel maakte het kadaster in 1843 onderscheid tussen vier categorieën akkers, die verschilden in vruchtbaarheid en in opbrengst. Ook tuinen, weiden en bossen, en zelfs de heide, werden naargelang hun ligging en hun opbrengst in klassen verdeeld.

Bouwlanden

De bouwlanden dezer gemeente zijn in vier klassen verdeeld, ingevolge de volgende verscheidenheden:

Eerste klasse

De eerste klasse is op eenen donkeren zandgrond, laeg, niet verre van het dorp, voordeelig gelegen, zijnde vervolgens vogtig, hebbende eene laeg groeiaerde van vijftien centimeters, op ondergrond dan den zelve aerd. Deze worden bebouwd met rogge, boekweit, haver etc. en men laet de zelve alle vijf jaren braek liggen.

De hectare is begroot op 15 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse bestaet uit ligten zandgrond, goed, toch te droog gelegen, hebbende eene groeiaerde van twaalf centimeters op eenen geelen zandgrond. Men bebouwd deze landen voornamelijk met boekweit, rogge, spurrie en aerdappels en men laet ze alle drie à vier jaren braek liggen.

De hectare is begroot op 10 gulden.

Derde klasse

De derde klasse bevat eene soort van grond, nog ligter van natuer en meer verwijderd dan de voorgaende klasse en omtrent de zelfde diepte en ondergrond. Er wordt rogge, spurrie en wilden klaver in gebouwd en om de vier jaren laet men deze landen ook vier jaren braek liggen.

De hectare is begroot op 6 gulden.

Vierde klasse

*Deze is eenen zeer droogen zandgrond, verwijderd en te hoog gelegen, waer op het gezaeide dikwils verdroogd en zelfs bij natte zomers maer zeer weinig opbrengt. De groeiaerde heeft zes centimeters op ondergrond van rood zand.
Men bezaeid deze landen eens met rogge, spurrie en wilden klaver en dan laet men de zelve zoo lang braken tot dat zij wederom tot heide overgaen.
De hectare is begroot op 2,50 gulden.*

Tuinen

De tuinen liggen bij de wooningen en zijn in twee klassen verdeeld.

Eerste klasse

Op grond van de eerste klasse bij de wooningen gelegen, wel met vrugtboomen van middelmatigen opbrengst beplant, waer in de groentens met zorgvuldigheid geteeld worden.

De hectare is begroot op 19 gulden.

Tweede klasse

Gelegen op grond van de tweede klasse, slechts met eenige weinig opbrengende vrugtboomen beplant en waer maer grove groentens voor den landtman geteeld worden.

De hectare is geschat op 15 gulden.

Boomgaerden

De boomgaerden maken slechts eene klasse uit, op grond van de eerste klasse bouwland bij de wooningen gelegen, goed omhegd en beplant met eenige kweenende appel en peeren boomen van wijnigen opbrengst, tusschen de zelve is den grond met graszoden bedekt, van tamelijken opbrengst.

De hectare wordt begroot bij vergelijking met de bouwlanden op 17 gulden.

Weiden en hooilanden

De weiden en hooilanden zijn alhier van den zelve aerd, zij kunnen niet bewaterd en moeten alle jaren bemest worden.

Eerste klasse

De eerste klasse bevindt zich op eenen vogtigen zandgrond bij de kern van het dorp, met eike struiken omringd, brengende een goed voedaem gras op en kunnende twee maal 's jaers gemaeid worden.

Men schat de hectare op 16 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse ligt op eenen weinigrn vrugtbaren zandgrond dan die der eerste klasse, is met struiken omringt, waer op het gras vermengd is en niet zoo menigvuldig bijkomt.

Het nagras brengt weinig op.

De hectare is begroot op 10 gulden.

Derde klasse

De derde klasse bestaet in eenen dorren zandgrond, verwijderd gelegen, brengt een slegt vermengd hooi op en kan maer eenmaal 's jaers gemaeid worden.

Men begroot de hectare op 6 gulden.

Vierde klasse

Op grond van de vierde klasse bouwland gelegen bij de heiden, alwaer men slechts door bemesting de graszoden bekomt. De beweiding is er van tamelijke goede hoedanigheid, maer zeer wijnig van opbrengst.

Het etgroen of nagras brengt er niets op.

De hectare wordt geschat op 3 gulden.

Bosschen

De bosschen zijn verdeeld in twee klassen, te weten:

Eerste klasse

De eerste klasse bevindt zich op eenen vogtigen grond, redelijk beplant met eiken en berkenstruiken, dewelke alle zes à zeven jaren kunnen gekapt worden.

De hectare is geschat op 9 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse ligt op eenen droogen zandgrond van de 3^e à 4^e klasse bouwland, met steenen vermengd en eiken en berken struiken beplant, de welke slechts alle zeven à acht jaren gekapt worden, en van geringen opbrengst zijn.

De hectare is begroot op 3 gulden.

Dennebosschen

Deze zijn insgelijks in twee klassen verdeeld, te weten:

Eerste klasse

De eerste klasse is gedeeltelijk op geelen zandgrond van geringe hoedanigheid en hard, alwaer de dennen niet zeer hoog komen, gelegen, en gedeeltelijk op grijzen droogen zandgrond, die niets nadeelig heeft en van tamelijke goede hoedanigheid is, maer alwaer de dennen doch langzaem groeijen.

De hectare wordt begroot op 7 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse ligt op eenen droogen zandgrond, beplant met kweenende dennen van veertien à vijftien jaren ouderdom, waer van er onderscheidene uitsterven en de welke tot niets anders dan brandhout kunnen gebruikt worden.

De hectare is begroot op 3 gulden.

Vijvers

De vijvers zijn verdeeld in twee klassen, zoo als volgt:

Eerste klasse

De eerste klasse is gelegen op grond van de eerste klasse, rond den lusttuin van het kasteel, den welken niet zeer vischrijk is en meer tot vermaek als tot opbrengst aen de bebouwing onttrokken is.

De hectare wordt begroot op 15 gulden.

Tweede klasse

Op grond van zeer geringe hoedanigheid gelegen, slegt onderhouden en met lisch doorwassen, waer op zich slegts eenige visschen bevinden.

De hectare is begroot op 3 gulden.

Heiden

De heiden maken twee klassen uit:

Eerste klasse

De eerste klasse is zamengesteld uit eenen zandgrond van de wooningen verwijderd gelegen, niets voortsbrengende als heide, dewelke men als brandstoffen en strooisel voor het vee gebruikt.

De hectare is begroot op 0,50 gulden.

Tweede klasse

Schrale dorre zandgronden, tot geene ontginning vatbaar, waer in zich zeer groote zandduinen en bergen van geen opbrengst bevinden en waer van de heide, de welke er opkomt, tot strooisel van het vee gebruikt wordt.

De hectare is begroot op 0,25 gulden.

Moerassen

Deze bestaan uit niets voortsbrengende moerassige waterplaetsen, dewelke nooit opdroogen en midden in de heide gelegen zijn.

De hectare is begroot op 0,25 gulden.

Struweelen

Zij zijn op eenen dorren heidegrond gelegen, met eenige eiken struiken beplant, dewelke bijna niets voortsbrengen.

De hectare is begroot op 1 gulden.

Poelen

De poelen zijn geschat, ingevolge de resolutie van den 23 oktober 1827, n° 60bis, als de gronden waer aen zij paelen of waer op zij gelegen zijn.

Schaepsweiden

Bijna niets opbrengende gronden, op eenen droogen zandgrond gelegen en waer van het weinige gras en mos door de schaepen wordt afgeweidt.

De hectare is begroot op 1 gulden..

Einde kader

En hoeveel brengt dat op ?

De bepaling van het jaarlijks te verwachten inkomen uit de verschillende soorten grond was weldoordacht. Voor elke categorie van akker werd eerst de vruchtwisseling bekeken: de meeste gronden werden immers volgens een vast patroon jaarlijks met andere vruchten bezaaid. In Achel werden de akkers van de eerste klasse bewerkt in een zesjarige cyclus. In het eerste jaar werden zij voor één vierde met aardappelen beplant, en voor drie vierden met klaver bezaaid. Het tweede jaar werd er rogge op gezaaid, en het derde jaar werden zij voor drie vierden opnieuw met rogge bezaaid, en voor één vierde met klaver. Het vierde jaar werd er haver gezaaid, en het vijfde en zesde jaar weer rogge.

Vervolgens werd nagegaan hoeveel men gemiddeld per hectare van die vruchten kon oogsten. Op de beste grond was dat het eerste jaar 28,75 hectoliter aardappelen en 12 hectoliter haver. Het tweede jaar leverde de grond 13 hectoliter rogge op, het derde jaar 7,85 hectoliter rogge en een kwart hectare klaver. Voor het vierde jaar werd uitgegaan van een oogst van 16 hectoliter haver per hectare, voor het vijfde jaar was dat 12 hectoliter rogge en het zesde jaar nog 10,5 hectoliter rogge.

Aan de gemiddelde prijzen van de laatste jaren op de markt van Hasselt, was de waarde van de aardappelen van het eerste jaar 39,10 gulden, en de waarde van de haver werd geschat op 36,36 gulden. Het tweede jaar werd uitgegaan van een marktwaarde van 71,76 gulden voor de 13 hectoliter rogge. De 7,85 hectoliter rogge van het derde jaar zou 43,47 gulden moeten opbrengen, en de klaver zou 12,12 gulden moeten opbrengen. De haver van het vierde jaar kon 48,48 gulden opbrengen, de rogge van het vijfde jaar was goed voor 66,24 gulden en die van het zesde jaar nog voor 57,96 gulden. Over zes jaren bracht een hectare van deze grond dus veldvruchten op met een marktprijs van 375,49 gulden.

Na de opbrengsten, werden de kosten onder de loep genomen. Die 375,49 gulden was immers geen zuivere winst. In de eerste plaats moest de grond klaar gemaakt worden om bezaaid te worden. Hij moest geploegd, geëgd, en weer gelijk gemaakt worden. Nauwkeurig werd onderzocht hoe vaak de grond op een periode van zes jaren deze bewerkingen nodig had. Zo kwam men op een periode van zes jaren, met de voorgaande vruchtwisseling, aan 13,25 beploegingen met een ploeg die getrokken werd door twee ossen of door één paard. De kost daarvan werd op 4 gulden per beploeging gerekend, zodat voor deze kostenpost 53 gulden ingebracht mocht worden.

Ook zaaien kost geld. Het plantgoed voor de aardappelen en de paardenbonen van het eerste jaar kostte 7,48 en 6,82 gulden. Het tweede jaar was voor 11,04 gulden zaaigoed voor rogge nodig. Het derde jaar werd voor 8,28 gulden rogge uitgezaaid en voor 1,51 gulden klaver. De haver voor het vierde jaar kostte 9,09 gulden, en de rogge voor het vijfde en het zesde jaar telkens 11,04 gulden.

Het loon voor de zaaier werd ook niet vergeten: destijds werd hier 35 centiemen betaald om één hectare in te zaaien. Over zes jaren werd het land vijf en drie kwart keer in zijn geheel ingezaaid. Samen kostte dat 2,01 gulden aan werktijd. De kosten voor het planten, aanhogen, zuiver houden, uitdoen en naar de boerderij voeren van de aardappelen werden geschat op 9,12 gulden.

Daarmee was de boer nog niet uit de kosten. De hoeken en kanten van de percelen, waar hij met de ploeg niet bij kon, moesten met de schop omgegraven worden, er moesten afwateringsgrachten gegraven worden – de akkers waren immers nog niet gedraineerd –, het onkruid moest uitgetrokken en verzameld worden en de distels moesten uitgestoken worden. In de oogsttijd moest het koren gemaaid, gebonden en opgezet worden in schoven en vervolgens op wagens geladen en ingeschuurd worden,

en in de winter moest men het dorsen en wannen. De kosten voor al deze werkzaamheden begrootte men op 55,25 gulden voor een cyclus van zes jaren. Voor de klaver, waarvan men aannam dat die op het veld verkocht werd, werden geen oogstkosten in aanmerking genomen.

Tot slot werd nog rekening gehouden met de kosten voor het vervoer van het mest naar het land en het vervoer van de vruchten naar de markt. Aangezien Achel ver van de markt van Hasselt lag – men ging uit van *eene afgelegenheid van zes uren, waarvan een uur langs eenen aardenweg en vijf uren steenweg*, ging men er van uit dat deze posten samen 26,22 % van den *geheelen opbrengst* of 98,45 gulden uitmaakten, inbegrepen de 75 centiemen tolrechten die men voor elke geladen wagen op de steenweg moest betalen.

Door al deze kosten op te tellen kwam men aan 284,13 gulden onkosten op zes jaar. Dat bedrag werd afgetrokken van de bruto opbrengst van 375,49 gulden, zodat *den zuiveren opbrengst* op zes jaren nog 91,36 gulden bedroeg. Dat bedrag werd dan gedeeld door zes, hetgeen betekende dat de jaarlijkse netto opbrengst van een hectare van de beste akkergrond in Achel door de diensten van het kadaster begroot werd op 15,23 gulden, of afgerond 15 gulden.

In zo verre de diensten van het kadaster juist zaten met hun berekening, betekende dat, dat de kosten ruim 75 % van de bruto opbrengsten bedroegen. Voor de akkers van de tweede klasse was dat 77,50 %, voor die van de derde klasse 78,50 %, en voor de vierde klasse zelfs 80 %.

De hooilanden van de eerste klasse werden verondersteld jaarlijks per hectare 3000 kg hooi van eerste kwaliteit op te leveren. Dat hooi kon verkocht worden aan 18 gulden per ton, zodat de verkoopwaarde van de opbrengst 54 gulden bedroeg. De kosten van onderhoud, *bestaende in schoonhouden der slooten, gelijkmaken der molhopen en andere dergelijke kosten*, en die voor het maaien en hooien van het gras en voor het opleggen van het hooi werden begroot op 19,25 gulden. Voor het bemesten van de hooilanden werden kosten ten belope van 12,50 gulden per hectare aangenomen. De netto opbrengst bedroeg volgens deze berekening 22,25 gulden per hectare, of afgerond 22 gulden.

Hooiland van de tweede klasse bracht gemiddeld 2200 kg hooi per jaar op, dat minder goed van kwaliteit was dan het eerste. Het werd geschat op 17 gulden per ton of 37,40 gulden per hectare. De kosten werden begroot op 60 % van de opbrengst, of 22,44 gulden, zodat de netto opbrengst nog 14,96 of afgerond 15 gulden bedroeg.

Begin kader

De gegevens over de verschillende categorieën van akkerlanden, weilanden en andere landerijen, en over hun opbrengsten, samengebracht in document 5 van het kadaster, de *Tabel van klassificatie der grondeigdommen*, zeggen op zich nog niets over het

aandeel van ieder van die gronden in het dorpsareaal. Daarvoor dient de *Récapitulation de la contenance et des revenus imposables*. Dit bevat een overzicht van de verschillende soorten landerijen, met opgave van de oppervlakte van elke soort.

Voor Achel levert dit document de volgende gegevens:

| <i>Categorie</i> | <i>Oppervlakte van deze categorie</i> |
|--|---------------------------------------|
| <i>Bouwland klasse 1</i> | 31 ha 86 a 5 ca |
| <i>Bouwland klasse 2</i> | 125 ha 21 a 20 ca |
| <i>Bouwland klasse 3</i> | 158 ha 15 a 55 ca |
| <i>Bouwland klasse 4</i> | 53 ha 90 a 80 ca |
| <i>Tuinen klasse 1</i> | 9 ha 92 a 70 ca |
| <i>Tuinen klasse 2</i> | 4 ha 09 a 15 ca |
| <i>Boomgaarden</i> | 1 ha 70 a 0 ca |
| <i>Weiden klasse 1</i> | 11 ha 53 a 65 ca |
| <i>Weiden klasse 2</i> | 14 ha 92 a 80 ca |
| <i>Weiden klasse 3</i> | 14 ha 94 a 70 ca |
| <i>Weiden klasse 4</i> | 7 ha 54 a 70 ca |
| <i>Hooilanden klasse 1</i> | 21 ha 15 a 40 ca |
| <i>Hooilanden klasse 2</i> | 43 ha 52 a 40 ca |
| <i>Hooilanden klasse 3</i> | 29 ha 28 a 90 ca |
| <i>Hooilanden klasse 4</i> | 15 ha 24 a 20 ca |
| <i>Bossen klasse 1</i> | 27 ha 55 a 0 ca |
| <i>Bossen klasse 2</i> | 97 ha 1 a 10 ca |
| <i>Dennenbossen klasse 1</i> | 9 ha 11 a 0 ca |
| <i>Dennenbossen klasse 2</i> | 25 ha 2 a 20 ca |
| <i>Vijvers klasse 1</i> | 41 a 90 ca |
| <i>Vijvers klasse 2</i> | 17 ha 86 a 70 ca |
| <i>Heide klasse 1</i> | 214 ha 42 a 80 ca |
| <i>Heide klasse 2</i> | 968 ha 83 a 90 ca |
| <i>Moeras</i> | 24 ha 44 a 70 ca |
| <i>Struwelen</i> | 51 ha 66 a 60 ca |
| <i>Schaapsweiden</i> | 25 ha 62 a 90 ca |
| <i>Parken</i> | 35 a 60 ca |
| <i>Bebouwde oppervlakten³</i> | 6 ha 24 a 90 ca |
| <i>Totaal</i> | 2010 ha 61 a 50 ca |
| | |
| <i>Niet belaste eigendommen</i> | |
| <i>Wegen, pleinen</i> | 38 ha 22 a 55 ca |
| <i>Beken en grachten</i> | 5 ha 20 a 50 ca |
| <i>Kerkhof</i> | 16 a 50 ca |

³ Hier wordt de grondoppervlakte van de gebouwen (kerk, huizen, stallen, ...) bedoeld.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| <i>Pastorijtuin</i> | 39 a 15 ca |
| <i>Kerk en pastori</i> | 14 a 70 ca |
| <i>Totaal</i> | 44 ha 13 a 40 ca |
| | |
| <i>Oppervlakte van de gemeente</i> | 2055 ha 74 a 90 ca |

Uit deze cijfers blijkt dat de controleur van het kadaster in Achel 369 ha 31 a 60 ca akkerland aantrof. Dat is bijna 18 % van de oppervlakte van de gemeente. Het gros daarvan was akkerland van de tweede en derde klasse. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen ruim 144 ha of 7 % van de oppervlakte. 158 ha of 7,7 % van de oppervlakte van de gemeente was bebost. 1183 ha of 57,5 % van de oppervlakte van de gemeente bestond uit heide.

Einde kader

Illustratie: Fragment van de *Tabel van klassificatie der grondeigendommen* van Achel.

Illustratie: De grens tussen Achel en Leende, zoals die in 1826 werd vastgesteld.

Illustratie: Een deel van de grens tussen Achel en Borkel en Schaft, zoals die in 1826 werd vastgesteld.

Illustratie: Op basis van de eerste kadastrale opmetingen vervaardigde de cartografische dienst van het leger voor iedere gemeente een eerste topografische kaart, de zogenaamde *kadastrale reductie*. Die van Achel werd in ... afgewerkt.
