

Houten, met leem en stroo zamengestelde huisjes: wonen en werken in Heusden in 1842¹

Rombout Nijssen

Een onderzoek door de administratie van het kadaster

1842 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, en 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 Heusden werd dat document op 30 december 1842 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 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.

¹ De inhoud van deze bijdrage is gebaseerd op het dossier dat de administratie van het kadaster in 1842 samenstelde met het oog op het vaststellen van de omgevingsfactoren die de waarde van het onroerend goed in Heusden bepaalden: Rijksarchief Hasselt, *Archief van de provinciale directie van het kadaster. Processen-verbaal van afpaling, nr. 60*.

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 één 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 1842 de waarde van het onroerend goed in Heusden 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 1842 lichten ons in het bijzonder in over de woningen van destijds. Heusden had 1336 inwoners. Het kadaster telde er 249 belastbare woningen. Het belastbaar inkomen daarvan varieerde van 120 gulden voor het kasteel van Meiland en 66 gulden voor het herenhuis van de weduwe Mathijs, tot 3 gulden voor de *leeme en doorgaen bouwvallige hutten, met eene kamer, welke tot schuilplaats van arme lieden dienen*, waarvan er in Heusden nog 42 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 zeventien woningen, die samen de eerste zes klassen uitmaakten, mag aangenomen worden dat zij grotendeels in baksteen gebouwd waren. De overige woningen in Heusden waren van hout en leem, meestal met een strooien dak.

begin kader

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

De huizen dezer gemeente worden verdeeld in tien klassen, naer gelang der vrij merkbare verscheidenheden welke men tusschen de zelve vindt.

Zij worden grotendeels door de eigenaers zelve bewoond en anderdeels met tot den landbouw diendende gebouwen en andere eigendommen verhuurd, en wel meest op mondelinge voorwaerde, welke men bij de schatting niet tot leidraad kan bezigen, en het is uit dien hoofde dat der zelve begrooting is geschied, zoowel op vergelijking van soortgelijke eigendommen in andere gemeenten, als na mate hunner uitgebreidheid, het minder of meerder regelmatige en geriefelijke van hunne inrigting, en den staet waer in zij zich bevinden.

De eerste klasse bestaet uit een zeer hecht en wel in steenen doortimmerd en met schaliën gedekt gebouw, genaemt Meylandt, hebbende benedens twee keukens en andere plaetzen,

vier beneden kamers en 7 à 8 bovenkamers, zeer aengenaem gelegen en met water omringd.

De tweede klasse is zamengesteld uit een redelijk sterk in steenen getimmerd en met pannen gedekt gebouw, volgens den nieuwen bouwtrand en geriefelijk ingerigt, hebbende 5 beneden en 6 bovenplaatsen, zeer aengenaem gelegen.

De derde klas is een goed sterk steenen gebouw met pannen gedekt, hebbende 5 benden en vier bovenplaatsen en dienende tot heeren huis en boerderij.

De vierde klasse bestaat in een pachthof in steen gebouwd en met pannen gedekt, hebbende 3 kamers een een kelderkamer, in zeer goeden staet.

De vijfde klasse zijn doorgaens huizen van deels in steen en deels in hout en leem getimmerd en met stroo gedekt. Zij bevatten gemeenelijk vier à vijf plaatsen en kunnen dienen tot herberg en in het bijzonder tot boerderij.

De huizen der zesde klasse zijn meest in steen en leem getimmerd en met stroo gedekt, hebbende doorgaens 3 à 4 plaatsen en meest al tot kleine boerderijen dienende.

De zevende klasse der huizen bestaat in leeme en houte met strooi gedekte gebouwen, zoo als die van de voorgaende klasse, doch kleiner en minder geriefelijk.

De achtste klasse bevat houten, met leem en stroo zamengestelde huisjes, die nagenoeg twee vertrekken hebben en tot wooning van ambagtslieden dienen.

De negende bevat wederom soortgelijke huisjes, doch zijn de zelve kleiner, ongeriefelijker en zelfs bouwvallig.

De tiende en laetste klasse bestaat in leeme en doorgaens bouwvallige hutten, met eene kamer, welke tot schuilplaats van arme lieden dienen.

einde kader

Woningen in Heusden, 1842	
Belastbaar inkomen (in gulden)	Aantal woningen
120	1
66	1
45	1
36	1
27	6
21	7
15	21
9	109
6	60
3	42
Totaal	249

De 249 woningen in Heusden lagen verspreid over de gemeente. Hal, Ubbersel en Eversel waren de voornaamste gehuchten. De wegen in Heusden lagen er nog precies zo bij als eeuwen eerder. Kasseiwegen waren er niet. Over het grondgebied van de gemeente liepen verschillende onverharde zandwegen. Doordat de grond over het algemeen zanderig is, bleef Heusden 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 karrensporen, 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 sporen nog minder.

begin kader

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

Geene andere dan landwegen doorloopen deze gemeente en leiden op Hasselt, Diest en de naburige dorpen en kleine steden. Deze wegen zijn ten allen tijde van het jaer in slegten staet, doch goed onderhouden.

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 buurtwegen 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 Heusden werd op 2 maart 1842 Gerard Vangeel van Beringen tot kantonnier aangesteld. Hij moest wekelijks telkens één dag besteden aan het onderhoud van de wegen in Heusden en in Beringen, en telkens twee dagen aan de wegen in Koersel en Zolder.

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

Beringen en Heusden droegen jaarlijks ieder 50 frank bij aan zijn wedde, en Koersel en Zolder ieder 100 frank.

Einde kader

Buiten de woningen merkten de controleurs van het kadaster in Heusden nog twee graanwatermolens, een oliewatermolen en twee brouwinstallaties 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 graan – meestal 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 voornaamste molen in Heusden was in het bezit van de weduwe de Theux, die hem verhuurde aan de molenaar Matheus Briers. Het rad dreef twee paar molenstenen aan, en er werd vooral rogge en boekweit gemalen. Het jaarlijks netto inkomen van deze molen werd op 200 gulden geschat. De tweede molen was van Jan Michiel Nicolai, die hem verhuurde aan Oseph Dompas. Hij had slechts één paar stenen, en door gebrek aan water werd hij in de zomer wel eens noodgewongen stilgelegd. De inspecteurs van het kadaster schatten dat hij zijn eigenaar jaarlijk 130 gulden moest opbrengen.

Dezelfde Nicolai bezat vlak bij zijn graanmolen ook een olieslagmolen, die hij aan Jan Vanhove verpachtte. Hier werden oliehoudende zaden tussen molenstenen geplet, en vervolgens onder een houten slaghamer uitgeperst. Ten gevolge van de lage waterstand in de zomer kon ook hier maar 9 à 10 maanden per jaar gewerkt worden. De olieslagmolen werd belast op basis van een verondersteld jaarlijks netto inkomen van 80 gulden.

Francis Huijbrechts baatte in Heusden een brouwerij uit. Zijn brouwinstallatie bestond uit een ketel van 1840 liter, twee werkkuipen die samen 4460 liter konden bevatten, en een koelbak. Hij werd op een verondersteld inkomen van 12 gulden getaxeerd. De brouwinstallatie in het kasteel van Meyland was buiten gebruik, maar omdat de diensten van het kadaster ervan uitgingen dat ook zij haar eigenaar jaarlijks 12 gulden kon opbrengen, werd de weduwe de Theux ook op dit kadastraal inkomen belast.

In verhouding tot nu, was de veestapel op elke boerderij in 1842 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, op de heide 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 1842 ook nog gehoed: zij zochten onder het toezien van een varkenshoeder zelf hun kost bijeen langs de weggang, 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 Heusden de voornaamste trekdieren. Oude ossen, overtollige 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.

De verkoop van dieren, van boter en van andere hoeveproducten was de enige handel die in Heusden geld in het laadje bracht.

Akkers en weiden

De heide was in 1842 in Heusden nog goed voor 463 ha, en bedekte daarmee bijna één vierde van de oppervlakte van de gemeente. 32,5 % van de oppervlakte van de gemeente – 662 ha van de 2034 – bestond uit akkerland. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen 26 % 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 26 gulden per jaar per hectare voor de beste grond – *goeden zandgrond, voordeelig bij de huizen gelegen*, die 14 centimeters diep bewerkt werd, en waarop men rogge, aardappelen en haver teelde – en 5 gulden per jaar voor de *heidegrond, bestaende uit geel zand van eene slegte hoedanigheid* die slechts 6 centimeters diep bewerkt werd, en waarop men rogge of boekweit teelde.

De voornaamste teelt was de graanteelt: rogge, boekweit en haver. Aardappelen waren een even belangrijk voedingsbestanddeel, en in de tuinen werden groenten en op bescheiden schaal kleinfruit geteeld. Als dierenvoeder diende naast de haver vooral het hooi. De meeste hooilanden werden twee keer per jaar gemaaid, waarbij de tweede maaing doorgaans niet meer dan een vijfde of een zesde van de eerste maaing opbracht. Dat hooi diende als wintervoorraad voor de runderen en schape 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 en haver, zonder dat zij tussendoor braak bleven liggen. Op de minst vruchtbare gronden werd meer boekweit gezaaid.

De tuinen in het dorp waren grotendeels met hagen afgezet, met weinig fruitbomen beplant en volgens het kadaster goed onderhouden. Zij werden één vierde hoger getaxeerd dan de beste akkers. Van de groenten die men er teelde waren de ambtenaren niet erg onder de indruk: het waren veelal *grove groentens voor de landbouwer*.

De weiden lagen grotendeels in de onmiddellijke omgeving van de boerderijen. Verder weg, bij de heide, lagen weilanden die minder en minder goed gras opbrachten. Hooiland trof men verspreid over de gemeente aan. Omwille van hun hoge netto opbrengst en lage onderhoudskosten werd goed hooiland door het kadaster als meer waardevol dan het beste akkerland beschouwd.

Bossen waren er weinig. 168 ha of 8 % van de oppervlakte van de gemeente was bebost. Het ging meestal om minder goed gelegen percelen, waarop hakhout groeide of waarop dennenbomen geplant werden. Om de zeven of 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 4, 7 of 12 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 4, 7 of 10 gulden per hectare getaxeerd.

Begin kader

In Heusden maakte het kadaster in 1842 onderscheid tussen vier categorieën akkers, die verschilden in vruchtbaarheid en in opbrengst. Ook tuinen, weiden, hooilanden en bossen, en zelfs de heide, werden naargelang hun ligging en hun opbrengst in klassen verdeeld.

Bouwlanden

De bouwlanden in deze gemeente worden verdeeld in vier klassen, volgens de volgende onderscheidenheden:

Eerste klasse

De eerste klasse bestaat uit 1° tamelijken goeden zandgrond van eene geele met grijs vermengde kleur, voordeelig bij de huizen gelegen, hebbende eene groeiaerde van 14 centimeters diepte, rustende op eenen ondergrond van grijs zand; 2° uit roodachtigen zandgrond van tamelijken goeden aerd, zeer voordeelig bij de woningen en vlak gelegen, van 14 centimeters diepte, ondergrond grijs met zwart vermengd zand.

Men bebouwt de zelve meest met rogge en laet ze niet braek liggen.

De hectare is begroot op 26 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is zamengesteld 1° van eenen grijzen zandgrond, iets ligter van aerd dan die van de eerste klasse, voordeelig bij de woningen gelegen, hebbende eene groeiaerde van 12 centimeters diepte, op ondergrond van grijs zand, 2° van roodachtigen met grijs vermengden zandgrond, zoo als den voorgaenden, hebbende eenen ondergrond van grijs met zwart vermengd zand.

Men bebouwt den zelve ook met rogge en laet ze ook zelden braek liggen.

De hectare is begroot op 20 gulden.

Derde klasse

De derde klasse bevat zeer ligten zandgrond, grijs van kleur, voordeelig en vlak gelegen bij de woonhuizen, hebbende eene groeiaerde van 8 centimeters en eenen ondergrond van geel en van grijs met geel zand.

Deze worden bebouwt met rogge, boekweit en aardappelen en worden ook niet braek gelaten.

De hectare is geschat op 13 gulden.

Vierde klasse

De vierde klasse is heidegrond, bestaende uit geel zand van eene slegte hoedanigheid, van 6 centimeters diepte en eenen ondergrond van geel en van zwart scherp zand. Deze worden bebouwd met koren, boekweit, haver enz., en worden niet braek gelaten. De hectare is begroot op 5 gulden.

Tuinen

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

Eerste klasse

De eerste klasse is op tamelijken goeden grond gelegen, met heggen omringd, met eenige vrugtboomen van eenen zeer middelmatigen opbrengst beplant en waer in steeds grove groentens geteeld worden.

Men begroot de hectare op 33 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is op is op grond van de 2^e à 3^e klasse bouwland gelegen, met heggen omringd en houdende niets dan grove groentens voor de landbouwer.

De hectare is begroot op 26 gulden.

Boomgaerden

De boomgaerden in deze gemeente bestaen uit door heggen of anderzints ingeslotene stukken grond, meest al met noote of peeren boomen beplant, tusschen de welke den grond gemeenelijk met graszoden bedekt is.

Zij maken slechts eene klasse uit, dewelke bij de woningen op grond der weilanden van de 1^{ste} klasse gelegen is en beplant met zeer middelmatige noote en peeren boomen.

De hectare wordt begroot op den voet van een zesde hooger dan de bouwlanden der 1^{ste} klasse en dus op 30 gulden.

Weiden

De weiden zijn met heggen of gragten omringde gronden, dewelke in vier klassen verdeeld worden.

Eerste klasse

De eerste klasse is gelegen in de nabijheid der woonhuizen en der hooilanden van de 2^e klasse, op tamelijken goeden grond, eene voedzame en overvloedige beweiding opleverende.

Men begroot de hectare op 26 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is in de nabijheid van de woningen op grond van de 2^e à 3^e klasse bouwland gelegen. Zij levert eene tamelijke en middelmatige beweiding op.

De hectare is geschat op 20 gulden.

Derde klasse

De derde klasse is langs eenen vijver en de straet gelegen, zij levert eene schrale beweiding met biezen gemengd op.

Men schat de hectare op 13 gulden.

Vierde klasse

De vierde klasse is op heidegrond gelegen en brengt eene zeer schrale beweiding voort.

De hectare is geschat op 5 gulden.

Hooilanden

De hooilanden zijn op verschillende punten der gemeente stuksgewijze verspreid, en worden verdeeld in vier klassen, te weten:

Eerste klasse

De eerste klasse is op daer toe geschikten grond gelegen, brengt een fijn, voedzaam en overvloedig hooi op en wordt door de in de nabijheid gelegene beek bewaterd, het gras wordt 2 mael 's jaers gemaeid.

Het nagras wordt geschat op een vierde van de 1^e maeijing.

De hectare op 36 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse bevindt zich op tamelijken goeden grond, brengt een fijn voedzaam, doch niet al te overvloedig hooi op. De zelve wordt door de naestliggende beek zoms bewaterd en behoort ook zoms bemest te worden. Zij wordt ook 2 mael 's jaers gemaeid en het nagras wordt begroot op een vijfde van de 1^e maeijing.

De hectare op 27 gulden.

Derde klasse

De derde klasse is zeer middelmatigen grond, brengende grof en met kwade planten vermengd gras op, het welk twee mael 's jaers gemaeid wordt. Deze moeten jaarlijks bemest worden.

De etgroen of nagras wordt geschat op een zesde der 1^e maeijing.

De hectare op 19 gulden.

Vierde klasse

De vierde klasse is op moerassigen grond, van het dorp verwijderd gelegen, brengende een zuer, grof en met veel waterplanten vermengd gras op, hetwelk echter 2 mael 's jaers gemaeid wordt.

Het nagras brengt er weinig op.

De hectare is begroot op 8 gulden.

Bosschen

De bosschen worden verdeeld in drie klassen, te weten:

Eerste klasse

De eerst eklasse is op grond van de 2^e à 3^e klasse bouwland gelegen, wel bezet met eike struiken en boomen, wordende alle 6, 7 of 8 jaren gekapt.

De hectare is begroot op 12 gulden.

Tweede klasse

Op grond der 3^e à 4^e klasse bouwland gelegen, middelmatig bezet met eike en berkestruiken, de welke om de 6 à 7 jaren gekapt worden.

De hectare is geschat op 7 gulden.

Derde klasse

Naest de heide en op der zelve schralen grond gelegen, slegt bezet met eike en berke struiken.

De hectare is begroot op 4 gulden.

Dennebosschen

De dennebosschen zijn verdeeld in drie klassen, te weten:

Eerste klasse

De eerste klasse is tegen de heiden en de bouwlanden der 1^e klasse gelegen, redelijk goed bezet met middelmatige boomen van 40 à 45 jaren, dewelke tot ligt timmerhout geschikt zijn.

De hectare is begroot op 10 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is tegen de heide en op der zelve grond gelegen, tamelijk bezet met boomen, welke middelmatig groeijen en tot kepers en wormen zouden kunnen dienen.

Men begroot de hectare op 7 gulden.

Derde klasse

De derde klasse is langs de heide op grond van slegte hoedanigheid gelegen, tamelijk bezet met niet al te best groeiende dennen.

De hectare is geschat op 4 gulden.

Vijvers

De vijvers zijn verdeeld in drie klassen, te weten:

Eerste klasse

De eerste klasse is tusschen de hooilanden en de heide gelegen, tamelijk goed bezet met onderscheidene soorten van visch en in welke om de 6 à 7 jaren haver gezaeid wordt.

De hectare is begroot op 16 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is in de nabijheid van het dorp, op wijinig daertoe geschikten grond gelegen, slecht met visschen bezet, droogende zomtjids uit en kunnende niet met haver bezaeit worden..

De hectare is begroot op 10 gulden.

Derde klasse

De derde klasse is op moerassigen grond gelegen, die des zomers uitdroogt, slecht met visch bezet en kunnende geenzints met haver bezaeid worden.

De hectare is geschat op 4 gulden.

Heiden

Eerste klasse

De eerste klasse is vlak gelegen en bestaet uit eenen geelen zandgrond, tamelijk geschikt tot het zaeijen van dennen.

De hectare is begroot op 0,50 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse bestaet in schraele zandbergen, voor geene ontginning vatbaer en slechts hier en daer met eenig heide gras bezet.

De hectare is begroot op het minimum, dus 0,25 gulden.

Moerassen

Deze bestaen uit eenen zompigen grond, zeer ver van de gemeente gelegen, en niets opbrengende dan riet en vele kwaedachtigen planten.

De hectare is geschat op 0,25 gulden.

Struweelen

Deze zijn tusschen de hooilanden der 2^e à 3^e klasse gelegen, en bezet met eenige eike struiken die slegt groeijen en van zeer geringen opbrengst zijn.

De hectare is begroot op 1 gulden.

Poelen

De poelen zijn geschat, ingevolge de resolutie van den 23 october 1827 N^o 60bis als de gronden waer aen zij paelen of waer op zij gelegen zijn.

Lustgronden

De oppervlakten der gebouwde eigendommen en plaetsen zijn geschat, ingevolge den art. 391 der methodieksche verzameling als de bouwlanden der 1^e klasse en dus op 26 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 Heusden werden de akkers van de eerste klasse bewerkt in een zesjarige cyclus. In het eerste jaar werden zij voor één derde met aardappelen beplant, en voor twee derden met haver bezaaid. Het tweede, derde, vierde en vijfde jaar werd er zonder afwisseling rogge gezaaid, en het zesde jaar nog voor twee derden rogge en voor één derde haver.

Vervolgens werd nagegaan hoeveel men gemiddeld per hectare van die vruchten kon oogsten. Op de beste grond was dat het eerste jaar 41,66 hectoliter aardappelen en 12 hectoliter haver. Het tweede, derde, vierde en vijfde jaar werd achtereenvolgens gemiddeld 16 hectoliter, 15 hectoliter, 14 hectoliter en weer 14 hectoliter rogge geoogst. Voor het zesde jaar werd uitgegaan van een oogst van 8,66 hectoliter rogge en 6 hectoliter haver per hectare.

Aan de gemiddelde prijzen van de laatste jaren op de markt van Hasselt, was de waarde van de aardappelen van het eerste jaar 56,66 gulden, en de waarde van de haver werd geschat op 36,36 gulden. Het tweede jaar werd uitgegaan van een marktwaarde van 88,32 gulden voor de 16 hectoliter rogge, het derde jaar 82,80 gulden voor 15 hectoliter rogge, en het vierde en vijfde jaar telkens 77,28 gulden voor 14 hectoliter rogge. De rogge die het zesde jaar gezaaid werd kon 47,84 gulden opbrengen, en de haver 18,18 gulden. Over zes jaren bracht een hectare van deze grond dus veldvruchten op met een marktprijs van 484,72 gulden.

Na de opbrengsten werden de kosten onder de loep genomen. Die 484,72 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 12 beploegingen. De kost daarvan werd op 7 gulden per beploeging gerekend, inbegrepen het eggen en het loon van de dagloner, zodat voor deze kostenpost 84 gulden ingebracht mocht worden.

Ook zaaien kost geld. Het plantgoed voor de aardappelen en de haver van het eerste jaar kostte 9,52 en 6,06 gulden. Het tweede, derde, vierde en vijfde jaar was telkens voor 11,04 gulden zaaigoed voor rogge nodig. De rogge voor het zesde jaar kostte 7,36 gulden, en de haver 3,03 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 twee derden keer in zijn geheel ingezaaid. Samen kostte dat 1,98 gulden aan werktijd. De kosten voor het planten, aanhogen, zuiver houden, uitdoen en naar de boerderij voeren van de aardappelen werden geschat op 12,54 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 71,09 gulden voor een cyclus van zes jaren.

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. Men ging er van uit dat deze posten samen, gezien de aanzienlijke afstand tot Hasselt, 18,38 % *van den onzuiveren opbrengst der graenen* of 89,09 gulden uitmaakten. Hier wordt erg duidelijk dat het kadaster rekening hield met theoretische kosten: het grootste deel van het graan werd immers in het dorp zelf verbruikt.

Door al deze kosten op te tellen kwam men aan 328,83 gulden onkosten op zes jaar. Dat bedrag werd afgetrokken van de bruto opbrengst van 484,72 gulden, zodat *den zuiveren opbrengst* op zes jaren nog 155,89 gulden bedroeg. Dat bedrag werd dan gedeeld door zes, hetgeen betekende dat de jaarlijkse netto opbrengst van een hectare van de beste akkergrond in Heusden door de diensten van het kadaster begroot werd op 25,98 gulden, of afgerond 26 gulden.

In zo verre de diensten van het kadaster juist zaten met hun berekening, betekende dat, dat de kosten ruim 67 % van de bruto opbrengsten bedroegen. Voor de akkers van de tweede klasse was dat 69 %, en voor die van de derde klasse 71 %.

De hooilanden van de eerste klasse werden verondersteld jaarlijks per hectare 3500 kg hooi van eerste kwaliteit op te leveren. Dat hooi kon verkocht worden aan 19 gulden per ton, zodat de verkoopwaarde van de opbrengst 66,50 gulden bedroeg. De kosten van onderhoud, *bestaende in schoonhouden der slooten, gelijkmaken der molhopen en andere dergelijke kosten* werden begroot op 2,95 gulden per hectare, en die voor het maaien en hooien van het gras en voor het opleggen van het hooi op 16,80 gulden. Voor het bemesten van het hooiland en het inschuren van het hooi werden 10,80 gulden per hectare aan kosten aangenomen. De netto opbrengst bedroeg volgens deze berekening nog 35,95 gulden per hectare, of afgerond 36 gulden.

Hooiland van de tweede klasse bracht gemiddeld 3000 kg hooi per jaar op, dat minder goed van kwaliteit was dan het eerste. Het werd geschat op 17,80 gulden per ton of 53,40 gulden per hectare. De kosten werden begroot op 50 % van de opbrengst, of 26,70 gulden, zodat de netto opbrengst nog 26,70 of afgerond 27 gulden bedroeg.

Hooiland van de derde klasse bracht 2300 kg op, dat verkocht kon worden voor 17 gulden per ton. Van deze opbrengst van 34 gulden werd 52 % kosten afgehouden, zodat de netto opbrengst nog 18,77 of afgerond 19 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 grondeigendommen*, zeggen op zich nog niets over het aandeel van ieder van die gronden in het dorpsareaal. Daarvoor dient document 11: de *Verzameling van de inhoudsgrootte en belastbare opkomst der gemeente*. Dit bevat een overzicht van de verschillende soorten landerijen, met opgave van de oppervlakte van elke soort.

Voor Heusden levert dit document de volgende gegevens:

<i>Categorie</i>	<i>Oppervlakte van deze categorie</i>
<i>Bouwland klasse 1</i>	34 ha 23 a 90 ca
<i>Bouwland klasse 2</i>	232 ha 27 a 60 ca
<i>Bouwland klasse 3</i>	295 ha 28 a 50 ca
<i>Bouwland klasse 4</i>	100 ha 91 a 15 ca
<i>Tuinen klasse 1</i>	2 ha 63 a 60 ca
<i>Tuinen klasse 2</i>	10 ha 61 a 35 ca
<i>Boomgaarden</i>	1 ha 65 a 60 ca
<i>Weiden klasse 1</i>	6 ha 24 a 0 ca
<i>Weiden klasse 2</i>	21 ha 39 a 40 ca
<i>Weiden klasse 3</i>	15 ha 4 a 30 ca
<i>Weiden klasse 4</i>	12 ha 91 a 50 ca
<i>Hooilanden klasse 1</i>	19 ha 74 a 70 ca
<i>Hooilanden klasse 2</i>	168 ha 80 a 60 ca
<i>Hooilanden klasse 3</i>	249 ha 11 a 90 ca
<i>Hooilanden klasse 4</i>	46 ha 87 a 40 ca
<i>Bossen klasse 1</i>	18 ha 98 a 70 ca
<i>Bossen klasse 2</i>	66 ha 73 a 90 ca
<i>Bossen klasse 3</i>	15 ha 80 a 90 ca
<i>Dennenbossen klasse 1</i>	4 ha 28 a 90 ca
<i>Dennenbossen klasse 2</i>	35 ha 89 a 20 ca
<i>Dennenbossen klasse 3</i>	27 ha 20 a 10 ca
<i>Vijvers klasse 1</i>	11 ha 61 a 70 ca
<i>Vijvers klasse 2</i>	33 ha 94 a 0 ca
<i>Vijvers klasse 3</i>	55 ha 15 a 90 ca
<i>Heide klasse 1</i>	107 ha 69 a 35 ca
<i>Heide klasse 2</i>	355 ha 80 a 10 ca
<i>Moeras</i>	2 ha 39 a 30 ca
<i>Struwelen</i>	6 ha 83 a 50 ca
<i>Schaapsweiden</i>	5 ha 88 a 65 ca
<i>Lustgronden³</i>	28 a 50 ca
<i>Bebouwde oppervlakten⁴</i>	10 ha 1 a 60 ca
<i>Totaal</i>	1976 ha 29 a 80 ca
<i>Niet belaste eigendommen</i>	
<i>Wegen, pleinen</i>	52 ha 89 a 50 ca
<i>Beken en grachten</i>	4 ha 89 a 50 ca
<i>Kerkhoven</i>	14 a 40 ca
<i>Pastorijtuinen⁵</i>	26 a 70 ca
<i>Bebouwde oppervlakten⁶</i>	15 a 5 ca
<i>Oppervlakte van de gemeente</i>	2034 ha 23 a 15 ca

³ Hier wordt het park van kasteel Meiland bedoeld.

⁴ Hier wordt de grondoppervlakte van de private gebouwen (huizen, stallen, ...) bedoeld.

⁵ Naast de pastorie van de Sint-Willibrordusparochie, was er ook de pastorie van de Sint-Jacobusparochie in Eversel

⁶ Hier wordt de grondoppervlakte van de openbare gebouwen (kerken, pastorieën, ...) bedoeld.

Uit deze cijfers blijkt dat de controleur van het kadaster in Heusden 662 ha 71 a 15 ca akkerland aantrof. Dat is ruim 32,5 % van de oppervlakte van de gemeente. Daarvan behoorde slechts 34 ha tot de eerste klasse. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen 541 ha of ruim 26 % van de oppervlakte. Met 484 ha vertegenwoordigde het hooiland een groot deel van het in cultuur gebrachte land. Met amper 1 hectare 65 a was het belang van de boomgaarden te verwaarlozen. 168 ha of 8 % van de oppervlakte van de gemeente was bebost. 463 ha of 22 % van de oppervlakte van de gemeente bestond uit heide.

Einde kader

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

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 Heusden werd in ... afgewerkt.
