

## Wonen in Vliermaal, Kortessem, Guigoven en Wintershoven in 1842<sup>1</sup>

**Rombout Nijssen**

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, 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 omstreeks 1842-1843 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 de dorpen in Kortessem werd dat document in 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

---

<sup>1</sup> De inhoud van deze bijdrage is gebaseerd op de dossiers die de administratie van het kadaster omstreeks 1842 samenstelde met het oog op het vaststellen van de omgevingsfactoren die de waarde van het onroerend goed bepaalden in de dorpen die nu de gemeente Kortessem vormen: Rijksarchief Hasselt, *Archief van de provinciale directie van het kadaster. Processen-verbaal van afpaling*, nr. 50: Guigoven; nr. 84: Kortessem; nr. 166: Vliermaal; nr. 182: Wintershoven.

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 Berg 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. Het kadaster telde in 1842 in de dorpen van Kortessem 645 belastbare woningen. Het belastbaar inkomen daarvan varieerde van 165 gulden voor het rood kasteel van Guigoven en het *schoon buitenhuis* van de weduwe van Nicolas Duvivier in Kortessem, *met tamelijke uitgestrekte en aengename voorplaets en toebehoortens, zamengesteld uit twee schoone zalen, eetplaetzen, kabinet en keuken, en op de verdieping verscheide schoone plaetzen, wel verdeeld en cierlijk*, tot 3 gulden voor 139 *leeme hutten, welke slechts eene plaets hebben, die tot woning van behoefligen dienen*.

De dorpen die nu de gemeente Kortessem vormen verschilden erg van grootte. Met 1922 inwoners was Vliermaal het meest bevolkt. Vliermaal telde voor de afscheiding van Vliermaalroot in 1865 meer inwoners dan de overige drie gemeenten samen. Ook Kortessem was met 1188 inwoners een grote gemeente. Guigoven en Wintershoven waren kleine gemeenten, zoals overigens het merendeel van de dorpen in Haspengouw.

Gemeente	Aantal inwoners in 1842
Guigoven	366

Kortesseem	1188
Vliermaal	1922
Wintershoven	249
Totaal	3725

Na het kasteel van Guigoven en de woning van de weduwe Duvivier in Kortesseem, werden het kasteel van Bombroek, van de weduwe van Adriaan de Heusch, en het kasteel van Printhaghen van de weduwe van Henri Bonhayé, beiden met een kadastraal inkomen van 150 gulden, het zwaarst getaxéerd. Het *buitenhuis* van Theodore de Heusch in Vliermaal, *hebbende vier beneden en zeven bovenplætzén, alles zeer fraeij gebouwd en zijnde met schaliën gedekt*, vertegenwoordigde volgens de diensten van het kadaster een inkomen van 120 gulden per jaar. De woningen die aan 78 en 66 gulden gulden getaxéerd worden zijn over het algemeen vrij recente, in steen gebouwde herenhuizen.

De zwaarst getakseerde hoeve stond in Wintershoven: de weduwe van Petrus Bonhomme uit Maastricht verpachtte er een *schoon en goed doortimmerd huis, dienende voor pachthoeve, in steen gebouwd en met schaliën gedekt, hebbende negen vertrekken van verschillende grootte, voordeelig niet ver van den steenweg gelegen*. Zij werd belast op een kadastraal inkomen van 78 gulden.

In totaal telde men in de dorpen die nu de gemeente Kortesseem vormen in 1842 645 belastbare woningen. 139 daarvan behoorden tot de laagste klasse: woningen die bestonden uit één kleine ruimte, van hout en leem, met een dak van stro, met één deur en één venster. 172 andere werden belast op 6 gulden: *kleine dagloners huisjes, zamengesteld uit twee zeer klein plaetsjes in hout en leem gebouwd en met stroo gedekt*. Deze 311 woningen van dagloners of van mensen zonder geregeld inkomen, vormden bijna de helft van het woningenbestand.

-----  
begin kader  
-----

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

*De eerste klasse bevat een goed met steenen doortimmerd buitenhuis, hebbende vier beneden en zeven bovenplætzén, alles zeer fraeij gebouwd en zijnde met schaliën gedekt.*

*De tweede klasse bestaet uit een met steenen goed doortimmerd verwijderd gelegen buitenhuis, zijnde met pannen gedekt, hebbende zeven van verschillende grootte beneden plætzén, even zoo veel bovenplætzén en zich in eenen middelmatigen staet bevindende, en uit een ander huis van omtrent den zelven bouwtrand.*

*De huizen van de derde en vierde klassen zijn de grootste landhoeven, goed doortimmerd, in steenen gebouwd en met pannen of stroo gedekt, hebbende verscheide beneden en boven plaetzen, alles in tamelijken goeden staet. Bevat twee huizen, het eene langs den grooten steenweg van St. Truyden nae Maestricht gelegen, is gedeeltelyk van steen en gedeeltelyk van hout en leem gebouwd, met pannen gedekt, hebbende vier beneden en vyf boven kamers, dienende te gelykertyd tot logement en tot bourdery.*

*De vijfde en zesde klassen zijn zamengesteld uit niet zo uitgestrekte landbouwerswooningen, doch goed gebouwd en uit huizen van herbergiers, voordeelig gelegen en tamelijk goed onderhouden.*

*De zevenste en achtste klassen zijn huizen van neringsdoende lieden, kleine landbouwerswooningen en van ambagtslieden, meestal in hout en leem gebouwd en met stroo gedekt en hebbende drie of vier plaetzen.*

*In de negende en tiende klassen zijn gerangschikt de minste landbouwers wooningen, huisjes van arbeiders en daglooners, welke veelal slechts twee plaetzen hebben, en niet goed onderhouden of bouwvallig zijn.*

*De elfde klasse bevat eenige leeme hutten van slechts eene plaets, dienende tot woon of schuilplaets aen behoeftigen.*

-----  
 einde kader  
 -----

In Kortessem was het blijkbaar beter wonen dan in de andere dorpen. In Kortessem behoorden 72 van de 200 of 36 % van de woningen tot de categorieën die belast werden op een inkomen van 3 of 6 gulden. In Guigoven, Vliermaal en Wintershoven was dat respectievelijk 52,9, 54,2 en 51,1 %.

In alle vier de gemeenten waren er weinig stenen huizen. Hun aandeel in het totaal bedroeg in 1842 niet meer dan 10 %. Pas vanaf omstreeks 1900 zou de *verstening* van onze dorpen zich doorzetten.

Belastbaar inkomen (in gulden)	Guigoven	Kortessem	Vliermaal	Wintershoven	Totaal
165	1	1			2
150		2			2
120			1		1
78		2	2	1	5
66	1	2	2		5
54		5		2	7
45	2	7	3	1	13
36	2	16	5	1	24
27	1	8	4	1	14
21	3	13	19	2	37

15	9	27	38	5	79
9	13	45	78	9	145
6	21	48	93	10	172
3	15	24	87	13	139
Totaal	68	200	332	45	645

In de dorpen lagen de huizen nog sterk geconcentreerd in een centrum rond de kerk. Rond het dorp lag een gordel van weilanden met hoogstam fruitbomen, en dan een bredere gordel van akkerland, die in veel gevallen tot aan de grenzen van de gemeente doorliep. In de beekvalleien lagen de beemden en op minder vruchtbare gronden stonden nog enkele bossen. Op het grondgebied van Vliermaal lagen buiten het centrum van het dorp nog twee bewoningskernen: Zammelen aan de zuidkant en Vliermaalroot aan de noordzijde van de gemeente. In Kortessem lagen circa 120 van de 200 woningen in het centrum bij de kerk. Het gehucht Herenhoek vormde een tweede veel kleinere bewoningskern en de overige woningen lagen over het grondgebied van de gemeente verspreid. Het centrum van Guigoven lag bij de kerk, met bebouwing die langs de steenweg uitwaaierde. In Wintershoven was er naast het dorpscentrum nog een kleinere kern in het gehucht Massenhoven.

In de jaren 1840 lagen de wegen er in onze dorpen nog precies zo bij als eeuwen eerder. Behalve de steenweg van Hasselt naar Tongeren waren er geen kasseiwegen. In Kortessem en in Guigoven, waar de steenweg door vlakbij het centrum van het dorp liep, had hij een aanzuigefect op de nieuwe woningen.

Het wegennet kende in alle dorpen dezelfde problemen: 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. Ook het heuvelachtig traject van sommige wegen verminderde de maximale laadcapaciteit.

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 centiemmen. 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 kantonnier<sup>2</sup>**

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 destijds 300 frank.

Voor Guigoven, Kortessem, Vliermaal, Wintershoven, Gors-Opleeuw, Rommershoven, Schalkhoven, Sint-Huibrechts-Hern en Werm werd op 2 maart 1842 Henri Diriken uit Kortessem tot kantonnier aangesteld. Hij moest wekelijks anderhalve dag besteden aan de buurtwegen in Vliermaal, één dag aan de wegen in Kortessem, en telkens een halve dag voor de andere dorpen. Vliermaal droeg 75 frank bij aan zijn jaarwedde, Kortessem 50 frank, en de overige dorpen ieder 25 frank.

-----  
Einde kader  
-----

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 omzeggens niet verhandeld. De boeren teelden zelf het graan dat zij nodig hadden, en andere dorpsbewoners kochten graan bij de boeren of op de markt in Hasselt of in Tongeren. Om de twee tot drie weken ging men met een zak graan – rogge, spelt of tarwe – 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.

Het molenhuis van de watermolen van Guigoven was nog van hout en leem met een dak van pannen. Het molenrad bracht één paar stenen in beweging. Het Molenbeekje had in Guigoven geen groot debiet, waardoor de molen in de zomer bij aanhoudende

---

<sup>2</sup> *Mémorial administratif de la province de Limbourg de 1842*, Hasselt, 1842.

droogte geregeld noodgedwongen stil lag. Ook in de winter, als de beek bevroor, moest de molen wel eens stilgelegd worden. Het kadaster ging er van uit dat hij zijn eigenaar jaarlijks netto 120 gulden opleverde.

In Kortessem draaiden twee watermolens op de Mombeek. De eerste, de Bombroekmolen, stond destijds in een gebouw van hout en leem met een pannendak. Gebrek aan water legde hem in de zomer wel eens stil. Het zomerse gebrek aan water werd slechts gedeeltelijk opgelost door het water op te sparen in de Molenvijver. De Lummertingenmolen was van steen opgetrokken. Hoewel ook voor deze molen een vijver aangelegd was om het water op te sparen, had hij nog vaker met droogte en een tekort aan water af te rekenen. Hierom en omwille van het feit dat hij minder gemakkelijk bereikbaar was, had hij minder klandizie dan de eerste molen. Het netto inkomen van deze molens werd op respectievelijk 140 en 120 gulden geschat.

Wanneer de droogte aanhield, maakte men in Kortessem gebruik van de rosmolen van Willem van Manshoven op het Daeleinde. Hier werd de maalsteen met paardenkracht in beweging gebracht. Hij werd op 24 gulden getaxeerd.

De twee watermolens in Vliermaal draaiden maar zeven tot acht maanden per jaar. In de zomer en bij vriesweer lagen zij stil. De eerste stond in Vliermaalroot in een stenen gebouw onder een dak van leien, de tweede – de Croesmolen – was kleiner en stond in een gebouwtje van hout en leem onder een pannendak. De eerste werd getaxeerd op 120 gulden, de tweede op 100 gulden. De windmolen die van 1857 tot 1908 in Vliermaal het graan zou malen, bestond in 1842 nog niet.

De molen van Wintershoven lag ook op de Mombeek, die er een tiental maanden per jaar voldoende debiet leverde om de maalsteen aan te drijven. De molen werd belast op basis van een kadastraal inkomen van 120 gulden.

Naast de molens waar graan gemalen werd, werd er in Kortessem bij de steenweg ook een door paarden aangedreven olieslagmolen uitgebaat. Daar werden oliehoudende zaden tussen molenstenen geplet, en vervolgens onder een houten slaghamer uitgeperst. In Vliermaal verpachtte Constant de Copis een olieslagmolen die aangedreven werd door een waterrad in de Herk. De olieslagmolen van de Copis werd uitgebaat door André Lox. Beide olieslagmolens werden belast op basis van een verondersteld jaarlijks inkomen van 70 gulden.

Van de weduwe Lox in Sint-Truiden pachtte dezelfde Lox een pannembakkerij in Vliermaal, langs de weg die naar Diepenbeek voerde. De installatie bestond uit een afdak en een oven waarin 9.000 tot 10.000 pannen gebakken konden worden. De diensten van het kadaster legden het kadastraal inkomen ervan vast op 30 gulden per jaar. De controleurs waren veel meer onder de indruk van de pannembakkerij die zij in Wintershoven aantreffen: *eene zeer schoone pannembakkerij, toebehoorende aan den heer Delbrouck Auguste te Guigoven; zij is zamengesteld uit 1° eenen rosmolen, door een paerd bewogen en dienende tot het brijzelen der aerde; 2° drie groote daeken, verheven en sterk gebouwd, en 3° twee ovens, sterk gebouwd, met waterbakken en*

*pompen voor het vervaerdigen van blauwe pannen; aen iederen oven, gesloten met ijzere deuren, bevinden zich twee gebouwtjes in steen, dienende tot bergplaets der kolen en der gereedschappen, alles zeer wel geschikt en in goeden staet. Het zuiver inkomen dezer pannenbakkerij is geschat op 80 gulden.*

Op het eerste zicht blijkt uit de gegevens van het kadaster dat er in 1842 erg veel brouwerijen actief waren. In veel gevallen betrof het eerder brouwinstallaties, die door de eigenaars gebruikt werden om voor eigen gebruik te brouwen, of voor een beperkt aantal klanten in het eigen dorp. Hun economisch belang was erg bescheiden.

Brouwerijen				
Belastbaar inkomen	Guigoven	Kortessem	Vliermaal	Wintershoven
48		2		
36		1		
30			2	
24	1	1	1	
18		1		1
12	1	5	1	1
8		1	3	
Totaal	2	11	7	2

In Kortessem, niet ver van de steenweg, baatte Jan vanden Borne een alcoholstokerij uit. Zij bracht haar eigenaar volgens de schatter van het kadaster jaarlijks 120 gulden op. De schatter had bij de beschrijving van de installatie vooral belangstelling voor haar capaciteit: *Zij bestaet uit een in steenen en met pannen gedekt gebouw, bevattende eenen stoomketel van 9 hectoliters 80 liters, eenen distilleerketel van 16 hectoliters 10 liters, vijf beslagkuipen inhoudende ieder 16 hectoliters 10 liters en eene van 1 hectoliter 70 liters, drie citernes inhoudende te zamen inhoudende 176 hectoliters 20 liters. Men heeft er in 1840 9901 hectoliters 50 liters beslag verwerkt, zij is in goeden staet en wel ingerigt.* Volgens het kadaster leverde zij haar eigenaar jaarlijks netto 120 gulden op.

-----  
 Illustratie: Fragment van de *Tabel van klassificatie der grondeigendommen* van Guigoven  
 -----

-----  
 Illustratie: Uit het proces-verbaal van afpaling van de gemeente Vliermaal: de grens met ...  
 -----



-----  
Illustratie: Aquarel van het kasteel van Printhaghen in Kortesseem, toegeschreven aan Philippe de Corswarem, circa 1830 (*Kastelen op papier. Aquarellen van Limburgse kastelen uit de eerste helft van de negentiende eeuw*, Wijer, 2005)

Aan Printhaghen werd een kadastraal inkomen toegekend van 150 gulden. In de *Tabel van klassificatie* wordt het als volgt beschreven: *Een goed doortimmerd huis, in steenen gebouwd en met schaliën gedekt, hebbende vier beneden en vier bovenplaetzen en eenen zolder, voordeelig aen den steenweg van Hasselt naer Tongeren gelegen.*

-----

-----  
Illustratie: Aquarel van het kasteel van Guigoven, toegeschreven aan Philippe de Corswarem, circa 1830 (*Kastelen op papier. Aquarellen van Limburgse kastelen uit de eerste helft van de negentiende eeuw*, Wijer, 2005)

Aan het kasteel van Guigoven werd een kadastraal inkomen toegekend van 165 gulden. In de *Tabel van klassificatie* wordt het als volgt beschreven: *een huis zeer goed naer den smaek doortimmerd, door de eigenaerster gravinne de Preston zelve in gebruik, het is zamengesteld uit 5 schoone beneden en zes boven vertrekken, en eenige getimmertens als koetshuis, het zelve is aen den steenweg van Hasselt naer Luik zeer voordeelig gelegen bij het dorp en is verfraeid door eenen schoonen lusttuin.*

-----

-----  
Illustratie: Aquarel van het kasteeltje van Bombroek in Kortesseem, toegeschreven aan Philippe de Corswarem, circa 1830 (*Kastelen op papier. Aquarellen van Limburgse kastelen uit de eerste helft van de negentiende eeuw*, Wijer, 2005)

Aan Bombroek werd een kadastraal inkomen toegekend van 150 gulden. In de *Tabel van klassificatie* wordt het als volgt beschreven: *een in steenen wel doortimmerd huis, hebbende vijf beneden en zes boven plaetzen, is door zijne ligging zeer aengenaem, maer heeft des winters eenen zeer slegten uitweg.*

-----

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

-----

-----  
Illustratie: *Kadastrale reductie* van Kortesseem

-----

-----  
Illustratie: *Kadastrale reductie* van Vliermaal

-----

-----

Illustratie: *Kadastrale reductie* van Wintershoven

-----