

Woningen van hout en leem zamengesteld en met stroo gedekt: wonen en werken in Beverlo 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 Beverlo 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,

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 Beverlo bepaalden: Rijksarchief Hasselt, *Archief van de provinciale directie van het kadaster. Processen-verbaal van afpaling*, nr. 11.

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.

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 Beverlo 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. Beverlo had 1503 inwoners. Het kadaster telde er 300 belastbare woningen. Het belastbaar inkomen daarvan varieerde van 36 gulden voor de grootste vijf boerderijen in het dorp, tot 3 gulden voor de *slegte huizen en hutten welke den daglooner en behoeftigen tot schuilplaats verstrekken*, waarvan er in Beverlo maar liefst 90 werden aangetroffen. De kerk en de pastorij waren als gebouwen van openbaar nut vrijgesteld van belasting, en werden door het kadaster niet in het overzicht opgenomen.

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

begin kader

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

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

Zij worden grootendeels door de eigenaers zelve bewoont en anderdeels met tot den landbouw diendende gebouwen en andere eigendommen verhuurd, en wel meest op mondelinge voorwaerden, 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 1^{ste} en 2^{de} klassen bevatten huizen welke goed doortimmerd van steenen en half van steen en hout gebouwd en met pannen en stroo gedekt zijn. Deze hebben daer en boven eene voordeelige ligging meest in het dorp en worden tot renteniers huizen, herberg of boerderij gebruikt.

De 3^{de} en 4^{de} klassen bevatten huizen welke van steen en andere die van hout en leem zamengesteld en met stroo gedekt zijn. Deze zijn in het dorp als in de gehuchten gelegen en dienen tot boerderijen en herbergen.

De 5^e en 6^e klassen bevatten huizen welke van hout en leem zamengesteld en met stroo gedekt zijn, dezelve zijn niet zeer ruim en dienen deels tot winkelhuizen, boerderijen en anderdeels tot arbeiders woningen.

De 7^e klasse is alleen zamengesteld uit slegte huizen, welke den daglooner en behoeftigen tot schuilplaats verstrekken.

einde kader

Woningen in Beverlo, 1842	
Belastbaar inkomen (in gulden)	Aantal woningen
36	5
27	3
21	9
15	42
9	91
6	60
3	90
Totaal	300

Van de 300 woningen in Beverlo lagen verspreid over de gemeente. Niet meer dan een dertigtal woningen en de kerk vormden het centrum van de gemeente. De andere bewoningskernen waren de oude gehuchten Heppen en Korspel, en het Kamp. De wegen in Beverlo 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 Beverlo 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 Beverlo:

Haer grondgebied wordt door geene groote wegen doorkruist, maer men telt er verscheidene buert of veldwegen, welke zeer goed onderhouden worden en steeds in eenen bruikbaren staet zijn.

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 Beverlo werd op 2 maart 1842 Hubert Smeyers van Oostham tot kantonnier aangesteld. Hij moest wekelijks telkens twee dagen besteden aan de wegen in Beverlo, Oostham en Kwaadmechelen. Deze gemeenten droegen ieder 100 frank aan zijn jaarwedde bij.

Einde kader

Buiten de woningen merkten de controleurs van het kadaster in Beverlo nog een windmolen 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 – 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 gedorst, 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 windmolen in Beverlo was in het bezit van Peeter Willems, een koopman uit Peer, die hem verhuurde aan de molenaar Peeter Loos. De wieken dreven twee paar molenstenen aan. Het jaarlijks netto inkomen van deze molen werd op 160 gulden geschat.

Jan Willems baatte in Beverlo een brouwerij uit. Zijn brouwinstallatie bestond uit twee ketels van respectievelijk 2600 en 2100 liter, een werkkuip van 3050 liter en drie

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

koelbakken. Haar eigenaar werd op een verondersteld inkomen van 24 gulden getaxeerd.

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 toezicht 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 Beverlo 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 lange tijd de enige handel geweest die geld naar Beverlo bracht. De aanleg van het Kamp, die enige jaren eerder van start gegaan was, bracht daar verandering in. De controleur van het kadaster stelde vast dat *zedert de stichting van het kamp vindt men alhier verscheidene personen welke handel drijven in voorwerpen tot het vertier der krijgsmannen noodig.*

Akkers en weiden

De heide was in 1842 in Beverlo nog goed voor 2296 ha, en bedekte daarmee bijna drie vijfden van de oppervlakte van de gemeente. 17,5 % van de oppervlakte van de gemeente – 688 ha van de 3899 – bestond uit akkerland. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen 13 % 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 24 gulden per jaar per hectare voor de beste grond – *zwarten grijzen zandgrond van middelmatige hoedanigheid, zeer voordeelig bij de woningen gelegen* die 18 centimeters diep bewerkt werd, en waarop men rogge, aardappelen, haver en boekweit teelde – en 5 gulden per jaar voor de *ligten grijzen zandgrond van slechte hoedanigheid, welke doorgaens hoog, verwijderd en in de nabijheid der heide is gelegen*, die slechts 9 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 kleinfruit geteeld. Als diervoeder diende naast de haver vooral het hooi. De hooilanden werden eens of twee keer per jaar gehooid. 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 aardappelen, haver, rogge, en boekweit, zonder dat zij tussendoor braak bleven liggen. Op de minst vruchtbare grond werd meer boekweit geteeld.

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 als de beste akkers. In Heppen waren de tuinen blijkbaar minder goed van kwaliteit dan in het centrum van Beverlo: zij werden niet hoger getaxeerd dan het beste akkerland. Van de groenten die men er teelde waren de ambtenaren niet erg onder de indruk: het waren veelal *grove groentens tot gebruik der landslieden*.

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 werden deze gronden door het kadaster als meer waardevol dan het akkerland beschouwd.

Bossen waren er weinig. 161 ha of 4 % 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 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 Beverlo 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 dezer gemeente worden verdeeld in vier klassen, ingevolge de volgende verscheidenheden:

Eerste klasse

De eerste klasse bestaat in zwarten grijzen zandgrond van middelmatige hoedanigheid, zeer voordeelig bij de woningen gelegen. De diepte der groeiaerde is van 18 centimeters op eenen ondergrond van zwart grijs zand.

Men bebouwt de zelve meest met rogge, boekweit, haver, enz. en men laet ze niet braek liggen.

De hectare is begroot op 24 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is zamengesteld uit zwarte grijze zandgrond van lichtere en schralere hoedanigheid dan die der 1^e klasse, doch mede zeer voordeelig bij de woningen gelegen. De diepte der groeiaerde is van 15 centimeters op eenen ondergrond van licht grijs zand.

Men bebouwd de zelve met rogge, boekweit, aardappelen etc., en men laet ze niet braek miggen.

De hectare is geschat op 18 gulden.

Derde klasse

De derde klasse bevat ligte grijze zandgrond van geringe hoedanigheid, eenigzints verheven en van het dorp verwijderd gelegen. De diepte der groeiaerde is van 12 centimeters op eenen ondergrond van geel zand.

Zij worden bebouwt met boekweit, aardappelen enz. Zij worden niet braek gelaten.

De hectare is begroot op 12 gulden.

Vierde klasse

De vierde klasse is eenen lichten grijzen zandgrond van slechte hoedanigheid, welke doorgaens hoog, verwijderd en in de nabijheid der heide is gelegen, als mede uit gele ligte zandgrond van de slegste soort, welke nabij het dorp achter den windmolen is gelegen. De diepte der groeiaerde is van negen centimeters op eenen ondergrond van geel zand.

Deze landerijen worden ook niet braek gelaten en men bebouwd de zelve met boekweit en aardappelen.

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 zandgrond van de 1^e klasse bouwland in het dorp bij de woningen gelegen. Zij is goed omhegd, met eenige vrugtboomen beplant en in de zelve worden gewoone groentens met zorgvuldigheid geteeld.

De hectare is geschat op 30 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is op middelmatige zandgronden in het gehugt Heppen bij de huizen gelegen, zij is slegt omhegd en in de zelve worden alle grove groentens tot gebruik der landslieden geteeld.

De hectare is begroot op 24 gulden.

Boomgaerden

Men vindt in deze gemeente eenige wijnige boomgaerden bij de woningen gelegen.

Zij zijn doorgaens met appel of peeren boomen van geringen opbrengst en der zelve oppervlakte geeft een voedzame doch niet zeer aenzienelijke beweiding.

De hectare wordt geschat bij vergelijking der bouwlanden, op een vijfde hooger dan die der eerste klasse en dus op 28 gulden.

Weiden

De weiden zijn door heggen of gragten omringde gronden, en zijn in drie klassen verdeeld.

Eerste klasse

Op grond van de 2^e klasse bouwland bij de woningen gelegen. Zij leveren eene goede, voedzame doch niet overvloedige beweiding op en moeten jaerlijks bemest worden.

Men begroot de hectare op 18 gulden.

Tweede klasse

Deze is op zandgrond van de 2^e klasse bij de woningen gelegen, doch in de nabijheid der heide. Zij leveren eene goede doch geringe beweiding op en moeten als mede jaerlijks bemest worden.

De hectare is begroot op 12 gulden.

Derde klasse

Men vindt deze op slegte zandgronden tusschen de heiden en denneboschen gelegen.

Zij leveren een weinig slegt met biezen vermengd gras op en moeten jaerlijks bemest worden.

De hectare is geschat op 5 gulden.

Hooilanden

De hooilanden zijn op verschillende punten der gemeente stuksgewijze verspreid. De zelve zijn in drie klassen verdeeld.

Eerste klasse

De eerste klasse is op zandgronden van middelmatige hoedanigheid gelegen, niet zeer verwijderd, leveren een goed voedsaem, doch niet overvloedig hooi op, worden nimmer bewaterd, maer twee mael 's jaers bemest en ook 2 mael gemaaid.

Het nagras wordt geschat op een vierde der eerste maeying.

De hectare op 34 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is op zandgronden van geringere hoedanigheid dan die der 1^{ste} klasse bouwland gelegen. Zij leveren een middelmatig hooi op, worden nimmer bewaterd, maer 2 mael 's jaers bemest en ook 2 mael gemaaid.

Het nagras wordt geschat op een vijfde der 1^e maeying.

Men begroot de hectare op 27 gulden.

Derde klasse

Deze is op middelmatige zandgronden dicht bij de grensscheiding der provincien Limburg en Antwerpen gelegen, leveren een goed doch niet overvloedig hooi op. Zij zijn ruim 8 kilometers van het dorp Beverloo en nog verder van andere naburige dorpen verwijderd, het welk der zelve gebruik zeer moeyelijk maekt. Zij worden nimmer bewaterd, maer 2 mael 's jaers bemest en ook twee mael gemaaid. Deze klasse bevat alsnog hooilanden op slegte en drooge zandgronden tusschen de heiden en dennenbosschen gelegen. Zij brengen een weinig slegt hooi voort, moeten jaerlijks bemest en kunnen slechts eens gemaaid worden.

Het nagras brengt er weinig op.

De hectare is begroot op 14 gulden.

Bosschen

De bosschen zijn verdeeld in drie klassen, te weten:

Eerste klasse

Op zandgrond van de 2^e à 3^e klasse bouwland, goed bezet met eiken grondstammen van redelijken opbrengst en kunnen om de 7 jaren gekapt worden.

De hectare is begroot op 12 gulden.

Tweede klasse

Deze vindt men op slegte zandgronden, zij zijn minder goed dan die der 1^{ste} klasse, bezet met eike stammen van middelmatigen opbrengst en kunnen slechts alle 8 jaren gekapt worden.

De hectare is geschat op 7 gulden.

Derde klasse

Op heidegronden gelegen, slecht bezet met eenige eiken en andere struiken van geringen opbrengst en kunnen niet regelmatig gekapt worden.

De hectare is begroot op 4 gulden.

Dennebosschen

Eerste klasse

De eerste klasse is op voor de dennen geschikten grond gelegen, regelmatig beplant met goede 30 à 40 jarige dennen en de grond behoort tot de 2^e à 3^e klasse bouwland.

De hectare is begroot op 10 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is op daer toe geschikten grond gelegen, doch slechts bezet met 10 à 15 jarige dennen, welke alleen voor boon of hopstaken kunnen dienen. De grond is van de 3^e à 4^e klasse bouwland.

De hectare is geschat op 7 gulden.

Derde klasse

Deze vindt men doorgaens op slegte heidegronden en zijn bezet met eenige 8 à 10 jarige dennen, welkers waerde zeer gering is.

Men begroot de hectare op 4 gulden.

Vijvers

De vijvers zijn in drie klassen verdeeld, te weten:

Eerste klasse

De eerste klasse is op goeden en tot voortteeling der visschen geschikte zandgronden te vinden en goed bezet met karpels van redelijken opbrengst. Zij houden, zonder de minste moeite, genoegzaam water en worden alle 7 jaren met haver bezaeid.

Men begroot de hectare op 16 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse is op middelmatige zandgronden gelegen, bezet met karpels van redelijken opbrengst, doch er wordt vele moeite en zorg vereischt om gestadig het noodige water te behouden. Zij worden alle 7 jaren, zoo als die de 1^e klasse met haver bezaeit.

De hectare is geschat op 10 gulden.

Derde klasse

Gelegen op heidegrond, bezet met eenige karpels, snoeken, baerzen enz. van geringen opbrengst. In den zomer droogen de zelve dikwils geheel uit en kunnen daerenboven nimmer bezaeid worden.

De hectare is begroot op 4 gulden.

Heiden

De heiden zijn in twee klassen verdeeld, te weten:

Eerste klasse

Deze zandgronden, welke door ontginning zouden kunnen verbeterd worden, als zijnde tot het aenleggen van dennebosschen geschikt.

Men begroot de hectare op 0,50 gulden.

Tweede klasse

De tweede klasse bestaat eensgelijks uit dorre zandgronden, welke bij afwisseling hoogten en diepten ontvangen, en volstrekt voor geene betering vatbaar zijn.

De hectare is begroot op 0,25 gulden.

Moerassen

De moerassen zijn lage in de heide gelegene waterplaetsen, welke niets dan eenige slegte grasplanten voortbrengen, die alleen tot strooisel van het vee kunnen dienen.

De hectare is begroot op 0,25 gulden.

Struweelen

Deze vindt men doorgaens op zeer slegte gronden en zijn slechts bezet met eenige eiken en andere struiken, welkers opbrengst zeer onbeduidend is.

De hectare is geschat op 1 gulden.

Poelen

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

Schaepsweiden

Deze zijn op slegte drooge zandgronden in de nabijheid der heide en der bosschen gelegen. Zij zijn begroesd met eenige slegte grasplanten, welke alleen tot voedsel van schaepen en verkens dienen.

Men begroot de hectare 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 Beverlo 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 boekweit.

Vervolgens werd nagegaan hoeveel men gemiddeld per hectare van die vruchten kon oogsten. Op de beste grond was dat het eerste jaar 40 hectoliter aardappelen en 8,5 hectoliter haver. Het tweede, derde, vierde en vijfde jaar werd achtereenvolgens gemiddeld 15 hectoliter, 14 hectoliter, weer 14 hectoliter en nog 13 hectoliter rogge geoogst. Voor het zesde jaar werd uitgegaan van een oogst van 8,66 hectoliter rogge en 4,33 hectoliter boekweit 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 54,40 gulden, en de waarde van de haver werd geschat op 34,34 gulden. Het tweede jaar werd uitgegaan van een marktwaarde van 82,80 gulden voor de 15 hectoliter rogge, het derde en vierde jaar telkens 77,28 gulden voor 14 hectoliter rogge, het vijfde jaar 71,76 gulden voor 13 hectoliter rogge en de rogge die het zesde jaar gezaaid werd kon 47,84 gulden opbrengen, en de boekweit 18,63 gulden. Over zes jaren bracht een hectare van deze grond dus veldvruchten op met een marktprijs van 464,33 gulden.

Na de opbrengsten werden de kosten onder de loep genomen. Die 464,33 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 boekweit 4,30 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 65,26 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, 18,35 % *van den onzuyveren opbrengst der graenen* of 85,24 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 320,42 gulden onkosten op zes jaar. Dat bedrag werd afgetrokken van de bruto opbrengst van 464,33 gulden, zodat *den zuyveren opbrengst* op zes jaren nog 143,91 gulden bedroeg. Dat bedrag werd dan gedeeld door zes, hetgeen betekende dat de jaarlijkse netto opbrengst van een hectare van de beste akkergrond in Beverlo door de diensten van het kadaster begroot werd op 23,98 gulden, of afgerond 24 gulden.

In zo verre de diensten van het kadaster juist zaten met hun berekening, betekende dat, dat de kosten ruim 69 % van de bruto opbrengsten bedroegen. Voor de akkers van de tweede klasse was dat 70 %, en voor die van de derde klasse 72 %.

De hooilanden van de eerste klasse werden verondersteld jaarlijks per hectare 3400 kg hooi van eerste kwaliteit op te leveren. Dat hooi kon verkocht worden aan 19 gulden per ton, zodat de verkoopwaarde van de opbrengst 64,60 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 34,05 gulden per hectare, of afgerond 34 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 2000 kg op, dat verkocht kon worden voor 17 gulden per ton. Van deze opbrengst van 34 gulden werd 59 % kosten afgehouden, zodat de netto-opbrengst nog 13,94 of afgerond 14 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 Beverlo levert dit document de volgende gegevens:

<i>Categorie</i>	<i>Oppervlakte van deze categorie</i>
<i>Bouwland klasse 1</i>	54 ha 80 a 0 ca
<i>Bouwland klasse 2</i>	223 ha 90 a 60 ca
<i>Bouwland klasse 3</i>	264 ha 24 a 20 ca
<i>Bouwland klasse 4</i>	145 ha 63 a 90 ca
<i>Tuinen klasse 1</i>	2 ha 70 a 15 ca
<i>Tuinen klasse 2</i>	9 ha 77 a 55 ca
<i>Boomgaarden</i>	65 a 0 ca
<i>Weiden klasse 1</i>	47 ha 14 a 75 ca
<i>Weiden klasse 2</i>	58 ha 75 a 20 ca
<i>Weiden klasse 3</i>	48 ha 40 a 50 ca
<i>Hooilanden klasse 1</i>	23 ha 77 a 60 ca
<i>Hooilanden klasse 2</i>	178 ha 42 a 5 ca
<i>Hooilanden klasse 3</i>	152 ha 20 a 5 ca
<i>Bossen klasse 1</i>	6 ha 76 a 10 ca
<i>Bossen klasse 2</i>	41 ha 92 a 45 ca
<i>Bossen klasse 3</i>	30 ha 37 a 60 ca
<i>Dennenbossen klasse 1</i>	8 ha 93 a 70 ca
<i>Dennenbossen klasse 2</i>	48 ha 97 a 20 ca

<i>Dennenbossen klasse 3</i>	24 ha 51 a 40 ca
<i>Vijvers klasse 1</i>	16 ha 96 a 30 ca
<i>Vijvers klasse 2</i>	20 ha 85 a 70 ca
<i>Vijvers klasse 3</i>	48 ha 64 a 90 ca
<i>Heide klasse 1</i>	401 ha 18 a 5 ca
<i>Heide klasse 2</i>	1423 ha 44 a 90 ca
<i>Moeras</i>	8 ha 29 a 30 ca
<i>Struwelen</i>	15 ha 5 a 20 ca
<i>Schaapsweiden</i>	16 ha 64 a 35 ca
<i>Bebouwde oppervlakten³</i>	10 ha 76 a 0 ca
<i>Totaal</i>	3337 ha 74 a 70 ca
<i>Niet belaste eigendommen</i>	
<i>Wegen, pleinen</i>	84 ha 15 a 85 ca
<i>Beken en grachten</i>	3 ha 89 a 0 ca
<i>Heide⁴</i>	472 ha 29 a 90 ca
<i>Weiland</i>	7 a 0 ca
<i>Bos</i>	2 a 30 ca
<i>Kerkhoven</i>	41 a 60 ca
<i>Pastorijtuinen</i>	23 a 20 ca
<i>Bebouwde oppervlakten⁵</i>	22 a 55 ca
<i>Oppervlakte van de gemeente</i>	3899 ha 6 a 10 ca

Uit deze cijfers blijkt dat de controleur van het kadaster in Beverlo 688 ha 58 a 70 ca akkerland aantrof. Dat is amper 17,5 % van de oppervlakte van de gemeente. Daarvan behoorde slechts 54 ha tot de eerste klasse. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen 509 ha of bijna 13 % van de oppervlakte. Met amper 65 are was het belang van de boomgaarden te verwaarlozen. 161 ha of 4 % van de oppervlakte van de gemeente was bebost. 2296 ha of 58 % van de oppervlakte van de gemeente bestond uit heide.

Einde kader

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

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

⁴ Wellicht wordt hier de gemeentelijke heide, de heide die eigendom is van de gemeente, bedoeld.

⁵ Hier wordt de grondoppervlakte van de openbare gebouwen (kerk, ...) bedoeld.

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

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

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 Beverlo werd in ... afgewerkt.
