

## ***Houten, met leem en stroo zamengestelde huisjes: wonen en werken in Zonhoven in 1843***<sup>1</sup>

Rombout Nijssen

### **Een onderzoek door de administratie van het kadaster**

1843 en de jaren daar rond is een periode waarvoor er meer dan voor andere delen van de negentiende eeuw bronnen bewaard zijn over het leven van de mensen in onze dorpen. België was meer dan tien jaren onafhankelijk, 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 Zonhoven werd dat document op 14 april 1843 afgerond. Het biedt ons een *geschreven foto* van het dorp in die tijd. Het document bevat een algemene beschrijving van de gemeente, met bijzondere aandacht voor de afstand tot de voornaamste steden in de omgeving, de 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

---

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

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 1843 lichten ons in het bijzonder in over de woningen van destijds. Zonhoven had 2547 inwoners. Het kadaster telde er 599 belastbare woningen. Het belastbaar inkomen daarvan varieerde van 54 gulden voor de hoeve van Leonard Schouterden, *een groot sterk en wel doortimmert huis, hebbende boven en beneden vertrekken tot logement en boerderij, vrij goed ingerigt en van groote stallingen en schuuren omgeven*, tot 3 gulden voor de *hutten, veelal alleen van eene deur en eene venster voorzien, en die den behoefligen tot schuilplaats dienen*, waarvan er in Zonhoven nog 102 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 veertien woningen, die samen de eerste drie klassen uitmaakten, mag aangenomen worden dat zij grotendeels in baksteen gebouwd waren. De overige woningen in Zonhoven waren van hout en leem, meestal met een strooien dak.

-----  
begin kader

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

*De huizen van dit dorp worden verdeelt in 9 klassen, naer gelang der vrij merkbaren verscheidenheid welke men tusschen dezelve vindt. Zij worden over het algemeen door de eigenaers zelve bewoond of met tot den landbouw diendende gebouwen en andere eigendommen verhuurd, dikwerf op mondelingsche voorwaerden, geheime overeenkomsten of verbintenissen die beletten om dezelve bij de schatting tot leidraad te bezigen. Uit hoofde van het soms niet overeenstemmen der berigten van dezen aerd, heeft men dezelve moeten rangschikken volgens de huerwaerde welke daeraen naer mate hunner uitgebreidheid, het meerder of minder regelmatige en gerieflijke van hunne inrigting, en den staet waerin zij zich bevinden kon worden toegepast.*

*De eerste klasse bestaet uit een groot en sterk en wel doortimmert huis, hebbende boven en beneden vertrekken tot logement en boerderij, vrij goed ingerigt en van groote stallingen en schuuren omgeven.*

*De tweede klasse is zamengesteld uit een goed en wel ingerigt huis, liggende op den steenweg op 's Bosch, dienende tot winkel en logement.*

*De 3<sup>de</sup>, 4<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> klassen bestaan in hoeven en particuliere huizen. Bij lang na zoo groot niet en zoo gerieflijk als die der vorige klasse, en dienende tot huizen voor de werklieden insgelijks aen den grooten weg gelegen.*

*De 6<sup>de</sup>, 7<sup>de</sup> en 8de klasse bestaan in huizen van ambachtslieden, arbeiders en kleine winkeliers.*

*De 9<sup>de</sup> klas is zamengesteld uit hutten veelal alleen van eene deur en eene venster voorzien en die den behoefligen tot schuilplaats verstrekken.*

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

Woningen in Zonhoven, 1843	
Belastbaar inkomen (in gulden)	Aantal woningen
54	1
45	4
36	9
27	17
21	34
15	67
9	188
6	177
3	102
Totaal	599

De 599 woningen in Zonhoven lagen verspreid over de gemeente. In het centrum van het dorp lagen circa 240 woningen. De overige huizen lagen in de gehuchten Colveren, Berkenen, Eijkenen, Moulin, Heuven en Terdonk. De wegen in Zonhoven lagen er nog precies zo bij als eeuwen eerder. De enige kasseiweg was de steenweg van Luik over Hasselt naar 's-Hertogenbosch. Over het grondgebied van de gemeente liepen verschillende onverharde zandwegen. Doordat de grond over het algemeen zanderig is, bleef Zonhoven 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 Zonhoven:

*De grote weg doorloopt deze gemeente van het zuiden naer het noorden, en men telt er veel buurtwegen die ofschoon in den winter en regenachtig saisoen min of meer lijden, doch in genoegzamen goeden 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 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 300 frank.

Voor Zonhoven werd op 2 maart 1842 een zekere Ketelslagers uit Hasselt tot kantonnier aangesteld. Hij moest wekelijks twee dagen besteden aan het onderhoud van de wegen in Diepenbeek, één dag aan de wegen in Zonhoven, één dag aan Hasselt en één dag aan Kuringen, en telkens een halve dag aan de wegen in Sint-Lambrechts-Herk en Wimmertingen. Diepenbeek droegen jaarlijks 100 frank bij aan zijn wedde, Zonhoven, Hasselt en Kuringen elk 50 frank en Sint-Lambrechts-Herk en Wimmertingen ieder 25 frank.

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

---

<sup>2</sup> *Mémorial administratif de la province de Limbourg de 1842*, Hasselt, 1842; *Zo ging dat in Limburg in 1842: de benoeming van de gemeentelijke kantonniers*, in *Heemkunde Limburg*, 2012, 1, p. 6-10.

Buiten de woningen merkten de controleurs van het kadaster in Zonhoven nog drie watermolens, een windmolen, twee olierosmolens en een brouwinstallatie 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 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 voornaamste molen in Zonhoven was in het bezit van de weduwe Broekmans, die hem verhuurde aan de molenaarsfamilie Velaers. Het rad dreef twee paar molenstenen aan, en er werd alle soorten graan gemalen. Het jaarlijks netto inkomen van deze molen werd op 230 gulden geschat. De tweede molen was van Hendrik Bielen, die hem zelf uitbaatte. Hij had slechts één paar stenen, er werd vooral rogge en boekweit gemalen en door gebrek aan water werd hij in de zomer wel eens noodgewongen stilgelegd. De inspecteurs van het kadaster schatten dat hij zijn eigenaar jaarlijks 160 gulden moest opbrengen. Alle drie deze molens draaiden op de Roosterbeek. De derde graanmolen was nog kleiner en werd uitgebaat door zijn eigenaar Gilis Rutten. In hetzelfde gebouwtje stond ook een hennepbraakmolen, waarin olie geslagen werd uit het zaad van de hennepplant. De diensten van het kadaster raamden het jaarlijks netto inkomen van de molens van Rutten op 130 gulden. Jan Maris baatte kort bij het dorp zijn windmolen uit, waarin hij vooral rogge en boekweit te malen had. Het inkomen van deze molen werd op 110 gulden per jaar geschat.

Mathijs Willems en Jacob Maris bezaten ieder een olierosmolen, waar zij met een door een paard aangedreven slagmolen oliehoudende zaden persten. De zaden werden tussen molenstenen geplet, en vervolgens onder een houten slaghamer uitgeperst. Beide olieslagmolens werden belast op basis van een verondersteld jaarlijks netto inkomen van 50 gulden.

In Zonhoven werd één brouwerij uitgebaat. De installatie bestond uit een ketel van 1840 liter, en een koelbak van 2130 liter. Er werd een vijftiental keer per jaar gebrouwen en de brouwerij werd op een verondersteld inkomen van 18 gulden getaxeerd.

In verhouding tot nu, was de veestapel op elke boerderij in 1843 vrij beperkt. Dit had vooral te maken met de beperkte beschikbaarheid van voeder voor de dieren. De dieren leefden vooral van de opbrengst van grasland, dat zij afweidden, of waarvan de opbrengst gehooïd werd om hen in de winter te voederen. 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 ooiën, waarvan men verwachtte dat zij na de winter lammeren zouden werpen, werden de winter door gehouden.

Varkens werden in 1843 ook nog gevoerd: zij zochten onder het toezicht van een varkenshoeder zelf hun kost bijeen langs de wegwanden, in hakhoutbosjes, of op de akkers waarvan de oogst weggevoerd was. Daarnaast werden zij gevoerd 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.

De verkoop van dieren, van boter en van andere hoeveproducten was de enige handel die in Zonhoven geld in het laadje bracht. Nadat de Zuidwillemsvaart in gebruik genomen was, was het belang van de steenweg naar 's-Hertogenbosch voor het handelsverkeer fel afgenomen, en dat had een sterke daling van het aantal logementsgasten veroorzaakt.

### **Akkers en weiden**

De heide was in 1843 in Zonhoven nog goed voor 1116 ha, en bedekte daarmee één derde van de oppervlakte van de gemeente. 36 % van de oppervlakte van de gemeente – 1137 ha van de 3149 – bestond uit akkerland. Boomgaarden, weiden en hooiland besloegen 15 % 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 vijf categorieën onderverdeeld, waarvan de waarde geschat werd op een bedrag tussen 29 gulden per jaar per hectare voor de beste grond – *zachte zandgrond, van zeer goede hoedanigheid in den omtrek van het dorp gelegen*, die ruim 30 centimeters diep bewerkt werd, en waarop men rogge, aardappelen, klaver en haver teelde – en 6 gulden per jaar voor de heidegrond, *van zeer slechte hoedanigheid*, die slechts 5 centimeters diep bewerkt werd.

De voornaamste teelt was de graanteelt: rogge, boekweit en haver. Aardappelen waren een even belangrijk voedingsbestanddeel, en in de tuinen werden groenten geteeld. Als diervoeder diende naast de haver vooral het hooi en de klaver. De meeste hooilanden werden twee keer per jaar gemaaid, waarbij de tweede maaing doorgaans niet meer dan een derde of een vierde van de eerste maaing opbracht. Dat hooi diende als wintervoorraad voor de runderen en schapen die de winter door gehouden werden.

Het verslag van de inspecteurs van het kadaster licht ons ook in over de teeltschema's die gehanteerd werden om de gronden maximaal te laten renderen. De beste akkers in het dorp werden afwisselend bebouwd met rogge, aardappelen 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 geplant en volgens het kadaster goed onderhouden. De beste tuinen 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, welke alleen in de huishouding van den landman en van den daglooner verbruikt worden*.

De weiden lagen grotendeels in de onmiddellijke omgeving van de boerderijen. Verder weg, bij de heide, lagen weilanden die minder veel 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. 78 ha of 2,5 % 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 zes 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 6 of 10 gulden per hectare geschat. De rechte eiken die tussen het hakhout stonden, liet men doorgroeien voor timmerhout. De dennenbossen werden ook op niet meer dan 6 gulden per hectare getaxeerd.

-----  
Begin kader  
-----

In Zonhoven maakte het kadaster in 1843 onderscheid tussen vijf 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 zijn verdeeld in vijf klassen, naer de onderstaende verscheidenheid:*

##### *Eerste klasse*

*De eerste klasse is eene zachte zandgrond, van zeer goede hoedanigheid in den omtrek van het dorp gelegen, hebbende 30 a 35 centimeters groeiaerde, rustende op eenen ondergrond van grijsachtig zand. Men bouwd er rogge, haver, klaver en aerdappelen, en braekt deze landen niet.*

*Den hectaer is geschat op 29 gulden.*

##### *Tweede klasse*

*De tweede klasse is eene zachte zandgrond, niet ver van het dorp gelegen, hebbende eene groeiaerde van circa 20 centimeters, rustende op een ondergrond van geelachtig grijs zand. Men bouwd er rogge, haver, klaver en aerdappelen, en braekt deze klasse landen niet. Men bebouwt den zelve ook met rogge en laet ze ook zelden braek liggen.*

*Den hectaer is begroot op 22 gulden.*

##### *Derde klasse*

*De derde klasse bestaet in een ligte zandgrond, niet aen de woningen maer bij de heiden gelegen, hebende circa 20 centimeters groeiaerde op een ondergrond van grijsachtig zand. Er wordt rogge, haver, aerdappelen in gebouwd, zonder braeken.*

*Men schat den hectaer op 16 gulden.*

##### *Vierde klasse*

*De vierde klasse is zamengesteld uit eene ligte zand of heidegrond, niet zeer voordeelig gelegen, hebbende slechts 10 a 12 centimeters groeiaerde, rustende op zoogenaemde zwarten Zoldergrond. Men bouwd er rogge, haver en aerdappelen. Sommige landlieden braeken deze landen verschillend.*

*Den hectaer is geschat op 10 gulden.*

##### *Vijfde klasse*

*De vijfde klasse bestaet in een afgebroken heiden, van zeer slechte hoedanigheid, hebbende slechts 4 a 5 centimeters groeiaerde, rustende op eenen heidengrond. Men bouwd er rogge, haver en aerdappelen. Deze landen worden van landbouwers verschillend gebraekt.*

*Den hectaer is begroot op 6 gulden.*

#### *Tuinen*

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

##### *Eerste klasse*

*De eerste klas is zamengesteld uit met geen vruchtboomen beplante tuinen, doch waerin veelerlei groenten zorgvuldig worden geteeld. De grond is van eene goede hoedanigheid,*

derzelver ligging is zeer gunstig. Deze voordeelen en vooral de meerdere weerde, door het geen de groentens opbrengen in het oog houdende, heeft men dezelve ruim  $\frac{1}{4}$  hooger dan de bouwlanden der eerste klas geschat.

Dus per hectaer op 36 gulden.

*Tweede klasse*

De tuinen van de tweede klas zijn gelegen op eenen grond gelijkstaende aen die der bouwlanden van de 3<sup>de</sup> klasse, waer in slechts grove groentens van weinig weerde worden geteeld, welke alleen in de huishouding van den landman en van den daglooner verbruikt worden. Men heeft dezelve met de bouwlanden der eerste klas gelijkgesteld..

Den hectaer is geschat op 29 gulden.

*Boomgaerden*

De boomgaerden in deze gemeente bestaan uit door heggen ingeslotene en in de nabijheid der woningen gelegen stukken gronds, beplant met vruchtboomen van onderscheiden soorten als appel en peereboomen, leverende bovendien een vrij goede beweiding op.

*Eenigste klasse*

Op grond van de eerste klas bouwland in de kom van het dorp gelegen, goed met welgroeijende fruitboomen beplant, en van wel onderhouden heggen omgeven. Men heeft dezelve 3 gulden hooger als de bouwlanden der eerste klasse begroot.

Den hectaer is geschat op 32 gulden.

*Weiden*

Men vindt deze weiden in de nabijheid der woningen. Zij ontvangen geen andere bevochtiging dan die van den regen. Dezelve zijn in vier klassen verdeelt.

*Eerste klasse*

De weiden van de eerste klasse zijn gedeeltens grond, aen de eerste klas bouwland ontnomen, en tot weide verandert. Zij bevinden zich of wel in de laegte en vogtig of wel naest bij woningen gelegen. Zij ontvangen bemesting en den opbrengst is 3 gulden laeger begroot als de hooilanden der 2<sup>de</sup> klasse.

Den hectaer is begroot op 29 gulden.

*Tweede klasse*

De grond van de weiden der 2<sup>de</sup> klas is vochtig, en van dezelfde hoedanigheid als die der eerste klasse, doch minder voordeelig gelegen. Men heeft dezelve met de hooilanden der 3<sup>de</sup> klas gelijk gesteld.

Den hectaer is begroot op 22 gulden.

*Derde klasse*

Gedeeltens van grond aen de derde klas bouwlanden ontnomen, goede doch min overvloedige beweiding opbrengende. Men heeft dezelve 4 gulden laeger als de hooilanden dier klasse begroot.

Den hectaer is begroot op 16 gulden.

*Vierde klasse*

Men vindt dezelve op vochtigen grond die niet naer welgevallen kan bewaterd worden, brengende een zuur met mos en nadeelige planten vermengde geringe beweiding op. Men heeft dezelve 2 gulden laeger als de hooilanden dier klasse begroot.

Den hectaer is begroot op 8 gulden.

*Hooilanden*

Een gedeelte der hooilanden ligt langs de Rooster en Nieuwe Beek. Het overige ligt op verschillende punten aen de heide verspreid. Men heeft er vier klasse van gemaakt.

*Eerste klasse*

De hooilanden van de eerste klas bestaan in zandgrond langs de Roosterbeek gelegen, kunnende naer welgevallen bewaterd worden, leverende vrij overvloedig hooi op, doch niet



van de beste hoedanigheid. Zij worden 2 mael 's jaers gemaeid en liggen niet verre van het dorp. Men begroot het 2<sup>de</sup> gras op ¼ van de eerste maeijing.

Den hectaer is begroot op 42 gulden.

Tweede klasse

Deze hooilanden worden mede door de zelfde beek besproeid, maar de grond is er niet zoo vruchtbaer, leveren een overvloedig hooi op, doch van mindere hoedanigheid dan de 1<sup>e</sup> klas, is ook minder voordeelig als zijnde meer van het dorp verwijderd. Worden 2 mael 's jaers gemaeid. Het gras is bezet met biezen en andere nadeelige planten. Men schat het 2<sup>de</sup> gras op 1/3 van de eerste maeijing.

Den hectaer is begroot op 32 gulden.

Derde klasse

De derde klasse bestaat in hooilanden liggende deels ontrend de nieuwe beek, verwijderd van het dorp, wordende gemakkelijk bewaterd, terwijl hetgeene aen den Heidekant gelegen door de van de heiden afkomende waters moet bevochtigd worden. Het hooi is wat de hoeveelheid aengaet redelijk, doch wat de hoedanigheid betreft zeer gering. Dezelve worden 2 mael gemaeid. Men begroot het 2<sup>de</sup> gras op 1/3 der eerste maeijing.

Den hectaer is begroot op 22 gulden.

Vierde klasse

De vierde klasse is zamengesteldt uit hooilanden liggende verwijderd tusschen de bosschen en de heide, op zeer slechte zandgrond, kunneneenige ook hoewel moeilijk bewaterd worden. De opbrengst van hooi is gering en schrael, zoowel als de hoedanigheid welke vermengd is met onkruid van verschillende aerd. Dezelve worden slechts eenmael gehooid.

Den hectaer is begroot op 10 gulden.

Bosschen

De bosschen zijn zamengesteld uit schaerhout gemengd met opgaende boomen, en in twee klassen verdeelt.

Eerste klasse

Eene voor de beplanting vrij goeden grond deels van 3<sup>de</sup> klas bouwlanden, het voornaemste derzelve bestaat in berken. Elsen en eiken grondstammen, zij zijn goed bezet, schieten wel op en worden alle 6 jaren gekapt.

Men schat den hectaer op 10 gulden.

Tweede klasse

Staet op heide grond, deels 4 a 5 klas der bouwlanden, beplant met eiken en berken, welke langzaam groeijen, deels ver van de woningen gelegen, en gewoonelijk om de 6 a 8 jaren gehakt worden.

Men schat den hectaer op 6 gulden.

Dennebosschen

Op grond van de vierde klas bouwland, tusschen de slechte vijvers en moerassen gelegen, waer den ondergrond eenigzins nadeelig aen de wortelen is, en weshalven niet best opschieten.

Geschat per hectaer op 6 gulden.

Vijvers

De vijvers zijn in drie klassen verdeelt.

Eerste klasse

Ontvangen of laten naer welgevallen het water afloopen. De visschen bevolken zich en groeijen vrij goed. Bovendien verkrijgen deze vijvers een soort van slijm door het neerleggen en weeken van hennip, waardoor het voordeel is verschaft alle 4 a 5 jaren haver te zaaijen die er wel opkomen.

Den hectaer is geschat op 11 gulden.

*Tweede klasse*

*Meer zandachtig als de vorige, ontvangen niet zoo gemakkelijk water. Er wordt zelden of nooit kennip neergezet, noch de visschen, noch de haver groeijen er zoo wel niet als in de 1<sup>ste</sup> klasse.*

*Men schat den hectaer op 6 gulden.*

*Derde klasse*

*Digt bij de heiden gelegen, ontvangende een schrael water, zijn soms moerassig en soms droogen geheel uit, waardoor weinig geschikt voor vermenigvuldigen der visschen en wordt nimmer bezaeid.*

*Den hectaer is begroot op 3 gulden.*

*Heiden*

*Men heeft de heiden in twee klassen verdeelt.*

*Eerste klasse*

*Deze is voordeelig langs den steenweg gelegen, uitmakende een vlakke waer tamelijk veel heide wordt gescheld, voor draegzetel van het vee en bovendien eenigzins geschikt is om ontgind te worden.*

*Men heeft den hectaer geschat op 0,50 gulden.*

*Tweede klasse*

*Heeft eene bergachtige ligging, deels met kiezel en deels laegte met nadeelige planten vermengd, van ontvatbaere ontginning.*

*Per hectaer geschat op 0,25 gulden.*

*Moerassen*

*Liggen in de heiden gedurende het regenachtige seizoen zijnde met water bedekt, en in de droogtijden eenige schraele kruiden voortbrengende, meer geschikt tot draegzetel dan tot voedsel voor het vee.*

*Men schat den hectaer op 0,25 gulden.*

*Poelen*

*Zijn uitgegravene kuilen waerin de waters stilstaen, en voor zoo verre zij tijdens den zomer niet opdroogen tot drinkplaats voor het vee en afspoelen der peerden dienen.*

*Zij worden begroot als de gronden waerin zij gelegen zijn.*

*Struwellen*

*Op moerassigen grond gelegen, deels heide, deels geblevene grondstammen of struiken aen die den naem van bosch niet kan gegeven worden.*

*Men schat den hectaer op 1 gulden.*

*Schaepsweiden*

*Deze liggen dicht bij de heiden en vijvers, voortbrengende een gras iets beter als heidegrond, doch van weinig beteekenis.*

*Men schat den hectaer 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 Zonhoven werden de akkers van de eerste klasse bewerkt in een zesjarige cyclus. In het eerste jaar werden zij voor één vierde met aardappelen beplant, voor één vierde met oliehoudende hennep bezaaid, en voor de helft met rogge bezaaid. Het tweede jaar werd er rogge gezaaid, en het derde jaar haver. In het vierde jaar werd overgeschakeld op klaver en in het vijfde en zesde jaar werd er weer rogge en haver gezaaid.

Vervolgens werd nagegaan hoeveel men gemiddeld per hectare van die vruchten kon oogsten. Op de beste grond was dat het eerste jaar 37,50 hectoliter aardappelen, 7,5 hectoliter rogge en voor 45 gulden hennepzaad. Het tweede en het derde jaar werd achtereenvolgens uitgegaan van een oogst van 15 hectoliter rogge en 22 hectoliter haver. Het vierde jaar bracht de grond een hectare klaver op, en het vijfde en zesde jaar weer 15 hectoliter rogge en 22 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 51 gulden, die van de hennep 45 gulden en de waarde van de rogge werd geschat op 41,40 gulden. Het tweede jaar werd uitgegaan van een marktwaarde van 82,80 gulden voor de 15 hectoliter rogge, het derde jaar 66,66 gulden voor 22 hectoliter haver. De klaver van het vierde jaar kon verkocht worden voor 50 gulden, en de rogge en de haver van het vijfde en zesde jaar weer voor respectievelijk 82,80 en 66,66 gulden. Over zes jaren bracht een hectare van deze grond dus veldvruchten op met een marktprijs van 486,32 gulden.

Na de opbrengsten werden de kosten onder de loep genomen. Die 486,32 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, de hennep en de rogge van het eerste jaar kostte 8,16, 1,21 en 5,52 gulden. Het tweede en derde jaar was telkens voor 11,04 gulden zaigoed voor rogge nodig. De haver voor het derde en het zesde jaar kostte telkens 9,09 gulden, de de klaver voor het vierde jaar 6,06 gulden.

Het loon voor de zaaier werd ook niet vergeten: destijds werd hier 35 centiemen betaald om één hectare in te zaaien. Over zes jaren werd het land vijf en drie vierden keer in zijn geheel ingezaaid. Samen kostte dat 2,01 gulden aan werktijd. De kosten voor het planten, aanhogen, zuiver houden, uitdoen en naar de boerderij voeren van de aardappelen werden geschat op 11,48 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 85,44 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 afstand tot Hasselt, 14 % *van den geheelen onzuiveren opbrengst* of 68,08 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 312,22 gulden onkosten op zes jaar. Dat bedrag werd afgetrokken van de bruto opbrengst van 486,32 gulden, zodat *den zuiveren opbrengst* op zes jaren nog 174,10 gulden bedroeg. Dat bedrag werd dan gedeeld door zes, hetgeen betekende dat de jaarlijkse netto opbrengst van een hectare van de beste akkergrond in Zonhoven door de diensten van het kadaster begroot werd op 29,01 gulden, of afgerond 29 gulden.

In zo verre de diensten van het kadaster juist zaten met hun berekening, betekende dat, dat de kosten ruim 64 % van de bruto opbrengsten bedroegen. Voor de akkers van de tweede klasse was dat 66 %, voor die van de derde klasse 68 %, voor de vierde klasse 70 % en voor de vijfde klasse grond bedroegen de onkosten 73 % van de opbrengst..

De hooilanden van de eerste klasse werden verondersteld jaarlijks per hectare 3600 kg hooi van eerste kwaliteit op te leveren. Dat hooi kon verkocht worden aan 18 gulden per ton, zodat de verkoopwaarde van de opbrengst 64,80 gulden bedroeg. De kosten van *bewatering* en onderhoud, *bestaende in schoonhouden der slooten, gelijkmaken der molhopen en andere dergelijke kosten* werden ruim begroot op 7 gulden per hectare, en die voor het maaien en hooien van het gras en voor het opleggen van het hooi op 16 gulden. De netto opbrengst bedroeg volgens deze berekening nog 41,80 gulden per hectare, of afgerond 42 gulden.

Hooiland van de tweede klasse bracht gemiddeld 3100 kg hooi per jaar op, dat minder goed van kwaliteit was dan het eerste. Het werd geschat op 17 gulden per ton of 52,70 gulden per hectare. De kosten werden begroot op 39 % van de opbrengst, of 20,55 gulden, zodat de netto opbrengst nog 32,15 of afgerond 32 gulden bedroeg.

Hooiland van de derde klasse bracht 2200 kg op, dat verkocht kon worden voor 17 gulden per ton. Van deze opbrengst van 37,40 gulden werd 41 % kosten afgehouden, zodat de netto opbrengst nog 22,07 of afgerond 22 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 Zonhoven levert dit document de volgende gegevens:

<i>Categorie</i>	<i>Oppervlakte van deze categorie</i>
------------------	---------------------------------------

<i>Bouwland klasse 1</i>	87 ha 86 a 30 ca
<i>Bouwland klasse 2</i>	349 ha 50 a 95 ca
<i>Bouwland klasse 3</i>	326 ha 15 a 50 ca
<i>Bouwland klasse 4</i>	313 ha 8 a 0 ca
<i>Bouwland klasse 5</i>	61 ha 35 a 30 ca
<i>Tuinen klasse 1</i>	6 ha 1 a 80 ca
<i>Tuinen klasse 2</i>	12 ha 68 a 70 ca
<i>Boomgaarden</i>	36 a 50 ca
<i>Weiden klasse 1</i>	5 ha 94 a 80 ca
<i>Weiden klasse 2</i>	21 ha 31 a 10 ca
<i>Weiden klasse 3</i>	10 ha 97 a 10 ca
<i>Weiden klasse 4</i>	32 ha 85 a 60 ca
<i>Hooilanden klasse 1</i>	32 ha 1 a 20 ca
<i>Hooilanden klasse 2</i>	37 ha 74 a 20 ca
<i>Hooilanden klasse 3</i>	155 ha 91 a 05 ca
<i>Hooilanden klasse 4</i>	167 ha 2 a 40 ca
<i>Bossen klasse 1</i>	25 ha 62 a 20 ca
<i>Bossen klasse 2</i>	31 ha 15 a 30 ca
<i>Dennenbossen</i>	21 ha 39 a 0 ca
<i>Vijvers klasse 1</i>	16 ha 40 a 60 ca
<i>Vijvers klasse 2</i>	90ha 2 a 70 ca
<i>Vijvers klasse 3</i>	23 ha 91 a 90 ca
<i>Heide klasse 1</i>	191 ha 2 a 70 ca
<i>Heide klasse 2</i>	925 ha 68a 60 ca
<i>Moeras</i>	15 ha 61 a 00 ca
<i>Struwelen</i>	43 ha 90 a 0 ca
<i>Schaapsweiden</i>	22 ha 30 a 70 ca
<i>Bebouwde oppervlakten<sup>3</sup></i>	18 ha 36 a 55 ca
<i>Totaal</i>	3058 ha 84 a 75 ca
<i>Niet belaste eigendommen</i>	
<i>Wegen, pleinen</i>	86 ha 0 a 70 ca
<i>Beken en grachten</i>	3 ha 91 a 30 ca
<i>Kerkhof</i>	20 a 80 ca
<i>Kerk</i>	14 a 60 ca
<i>Pastorij en tuinen</i>	28 a 60 ca
<i>Oppervlakte van de gemeente</i>	3149 ha 40 a 75 ca

Uit deze cijfers blijkt dat de controleur van het kadaster in Zonhoven 1137 ha 96 a 5 ca akkerland aantrof. Dat is ruim 36 % van de oppervlakte van de gemeente. Daarvan behoorde slechts 87 ha tot de eerste klasse. Weiden en vooral hooiland besloegen 463 ha of bijna 15 % van de oppervlakte. Met amper 36 are en 50 centiare was het belang van de boomgaarden te verwaarlozen. 78 ha of 2,5 % van de oppervlakte van de gemeente was bebost. 1116 ha of 35 % van de oppervlakte van de gemeente bestond uit heide.

-----  


---

<sup>3</sup> Hier wordt de grondoppervlakte van de private gebouwen (huizen, stallen, ...) bedoeld.

Einde kader

-----

-----

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

-----

-----

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

-----

-----

Illustratie: Een deel van de grens van Zonhoven en Houthalen, uit het proces-verbaal van afpaling van Houhalen, nr. 139.

-----

-----

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 Zonhoven werd in ... afgewerkt.

-----