

Meestal in hout en leem gebouwde en met stroo gedekte hofstedekens en huizekens:

wonen in Munster in 1842-1843¹

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 Munsterbilzen werd dat document in 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

5 frank zilver. Leopold I blootshoofds



2 Frank zilver. Leopold I gelauwerd



1 frank zilver. Leopold I blootshoofds



10 centiem koper Leopold I



20 centiem koper-nikkel Leopold I



10 centiem koper-nikkel Leopold I



uit: "Katalogus der Belgische munten van 1832 tot heden"
Uitgave 1981. Auteur Morin Frans.

en andere onroerende goederen in klassen, met de vermelding van de geschatte jaarlijkse huuropbrengst, *het kadastraal inkomen* zouden wij zeggen, van die goederen.

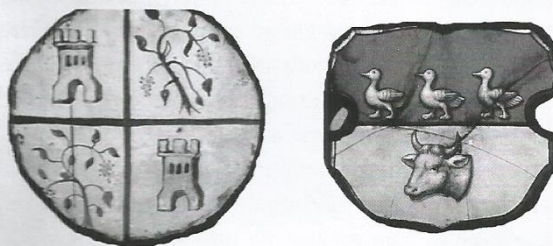
De periode 1840-1845 is ook op monetair vlak een interessante tijd. België was sinds het najaar van 1830 onafhankelijk, maar er ging enige tijd overheen voordat men het eens werd over de nieuwe munt van het koninkrijk. In de wet van 5 juni 1832 werd vastgelegd dat de *frank* de Belgische munteenheid 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.

Munsterbilzen telde in 1843 905 inwoners. De gegevens van het kadaster lichten ons in het bijzonder in over de woningen van destijds. Het kadaster telde in 1843 in Munsterbilzen 190 belastbare woningen. Het belastbaar inkomen daarvan varieerde van 135 gulden



voor de woning van Gerard de Matthijs – een *in steenen en met pannen gedekt, met 2 verdiepingen ingerigt gebouw, hebbende gelijkvloers 2 zaelen, keuken, 2 kabinetten en verscheyde goede bovenplaetzen met veel andere aenhorigheden* – en 105 voor de woning van notaris Henri Hechtermans – een *huys in den aerdt der 1ste klasse, tog van minder uytgebreedheyd – tot 3 gulden voor 72 leeme hutten, hebbende slechts eene plaets, en dienende tot woning der arme lieden*.



De wapenschilden van de families Hechtermans (links) en Fissé (rechts)

Na de woningen van de families de Matthijs en Hechtermans, werd de woning van dokter Fissé – ook *in den aerdt van de voorgaende klassen, maer uyt de kom der gemeente verwijderd en op slegten grond gelegen* – met een kadastraal inkomen van 90 gulden, het zwaarst getaxeerd. Voorts waren er in Munsterbilzen nog elf andere bakstenen woningen. Zij werden belast op een kadastraal inkomen tussen 27 en 54 gulden.

De zeven woningen die op 21 gulden getaxeerd werden, waren deels in steen, deels in hout en leem gebouwd, en hadden een pannen dak. Het huis van Lambert Wagemans, dat beschreven werd als een *van hout en brikken doortimmerd huis, met pannen gedekt, hebbende 4 kleine benede plaetsen en eenige aenhoerigheden van weynig beduydenis*, hoorde tot deze categorie. De achttien woningen van 15 gulden en de drieëntwintig woningen van 9 gulden waren hoevetjes



van hout en leem, met twee of drie kamers, en met een dak van stro.

Tweeënzeventig woningen behoorden tot de laagste klasse: *leeme hutten dienende tot schuilplaats van arme lieden, en hebbende slechts eene kamer, eene deur en eene venster*. Zesenvijftig andere werden belast op 6 gulden: *huysjes zamengesteld uyt hout en leem, met stroo gedekt, hebbende eene plaats, dienende tot wooning der geringe lieden*. Deze 128 woningen van dagloners of van mensen zonder geregeld inkomen, vormden ruim 67 % van het woningenbestand.

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

De eerste klasse bevat het huis toebehoorende aan de heer de Matthijs Gerardus Jacobus, deze wooning is van goede inrigting, hebbende 2 verdiepingen, verscheidene schoone plaatsen en goede aenhoerigheden.

De tweede klasse bevat het huis toebehoorende aan de heer Hechtermans Henri Edmond, deze wooning is in een aerd der 1ste klasse, toch van mindere uytgebreedheyd.

De derde klasse bevat het huis toebehoorende aan de heer Fisse Josephus, doctoer, deze wooning is van mindere hoedaenigheid dan de voorgaende klasse, zijnde insgelyks van brikken doortimmerdt en met pannen bedekt, bevattende 3 benedeplaatsen en zelfs getal boveplaatsen, hebbende eenige aenhoerigheden.

De vierde en vyfde klassen zijn zaemengesteld uit mindere uitgebreide en mindere geryfelyke huizen, dienende tot wooning van lieden zonder beroep.

De zesde en zevende klasse bevatten huizen in den aerd van de hier boven gemelde klassen, toch kleiner van uytgebreedheyd.

De achtste en de negende klasse bevat huizen van ambachtslieden, kleine neringsdoende lieden, herbergiers, kleine doch zeer gerieflijke hofstedekens, gedeeltelijk in steenen en gedeeltelijk in hout en leem gebouwd, en met pannen of stroo gedekt.

De tiende klasse is zaemengesteld uit meestal in hout en leem gebouwde en met stroo gedekte hofstedekens en huizekens van ambachtslieden en kleine kroeghouders.

In de elfde klasse bevinden zich huisjes van arbeiders en daglooners, in hout en leem gebouwdt en met stroo gedekt, en bevattende slechts twee plaatsen.

De twaelfde klasse bevat leeme hutten, hebbende slechts eene plaats en dienende tot wooning der arme lieden.

Belastbaar inkomen (in gulden)	Aantal woningen
135	1
105	1
90	1
54	2
45	2
36	2
27	5
21	7
15	18
9	23
6	56
3	72
Totaal	190

Fragment van de *Tabel van klassificatie der grondeigendommen* van Munsterbilzen

De huizen lagen in 1843 nog sterk geconcentreerd in het centrum rond de kerk. Rond het dorp lag een gordel van weilanden met hoogstam fruitbomen. De wegen lagen er nog precies zo bij als eeuwen eerder. Kasseiwegen waren er niet. Munsterbilzen kende op dit vlak hetzelfde probleem als alle dorpen in de omgeving: 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.

De tabel van klassificatie over de wegen in Munsterbilzen:

Deze gemeente wordt doorsneden door verscheidene buertwegen, die van het dorp naer de aengelegene dorpen leiden. Deze wegen, ofschoon zeer goed onderhouden, zijn meerendeels, gedurende den winter en het regenachtig saizoen, in geenen bruikbaeren staet.

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.

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 jaarwedge bedroeg destijds 300 frank.

Voor Munsterbilzen, Bilzen, Hoeselt, Beverst en Genk, werd op 2 maart 1842 André Boelen van Bilzen tot kantonnier aangesteld. Hij moest wekelijks twee dagen besteden aan de wegen in Bilzen en evenveel in Hoeselt, één dag in Beverst en telkens een halve dag in Munsterbilzen en in Genk. Bilzen en Hoeselt droegen elk 100 frank aan zijn jaarwedge bij, Beverst betaalde 50 frank, en Munsterbilzen en Genk ieder 25 frank.

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 zo goed als 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 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 gedorstte, 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 graanmolen van Munsterbilzen had bij aanhoudende droogte wel eens af te rekenen met een tekort aan water, waardoor er in de zomer niet altijd gemalen kon worden. Hij was in 1843 in het bezit van Sebastien Hougaerts van Eigenbilzen, die hem liet uitbaten door zijn zoon Jan Hougaerts. Het kadaster ging er van uit dat hij zijn eigenaar jaarlijks 140 gulden netto opbracht.

Olie werd geperst in de olierosmolen van notaris Hechtermans. Met paardenkracht werd daar een molen in beweging gebracht waar oliehoudende zaden tussen molenstenen geplet, en vervolgens onder een houten slaghamer uitgeperst werden. Omstreeks het midden van de negentiende eeuw werkte deze installatie nog drie à vier maanden per jaar. Het kadaster taxeerde deze installatie op 50 gulden per jaar.

Jan Hansen bezat in Munsterbilzen een siroopstokerijtje *in een klein gebouw, bevattende 2 kleine ketels, van geringe waarde of weijnige beduydenisse*. De diensten van het kadaster legden het kadastraal inkomen ervan vast op niet meer dan 4 gulden per jaar.

Er waren in het dorp nog vier 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. Twee ervan, in het bezit van August Van Genck en Gerard de Matthijs, werden op 18 gulden getaxeerd, en twee andere, waarvan één van Marcus Wijnen en één van dezelfde Gerard de Matthijs, werden op 12 gulden getaxeerd.

Rombout Nijssen

1. 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 in Munsterbilzen bepaalden: Rijksarchief Hasselt, Archief van de provinciale directie van het kadaster. Processen-verbaal van afpaling, nr. 111.
2. Mémorial administratif de la province de Limbourg de 1842, Hasselt, 1842.