13

Aan de vooravond van de negentiende eeuw: grondbezit in Berbroek omstreeks 1750

Rombout Nijssen

In het ancien régime, de periode voor de aanhechting van onze gewesten bij de Franse republiek in 1795-1796, werd het financieel beheer van de gemeentekas in de meeste plattelandsgemeenten in de huidige provincie Limburg toevertrouwd aan twee burgemeesters. Zij werden gekozen en aangesteld op een jaarlijkse dorpsvergadering. Daar stelden de hoofden van de huishoudens samen de gemeentelijke begroting op, en zij stelden het bedrag vast van de belastingen die dat jaar geheven moesten worden om de onkosten waarmee de gemeente geconfronteerd zou worden, te betalen.

De gemeentelijke belastingen bestonden in de regel uit drie belastingsposten. In de eerste plaats werd er een belasting per inwoner geheven. Meestal betekende dat dat elke inwoner die veertien jaar was of ouder, een hele of een halve gulden aan de belastingen moest bijdragen. Een tweede belastingspost was de belasting op het vee: per paard, per koe, per vaars, per varken, per geit, ... die men in de stal had, betaalde men een bepaald bedrag gemeentelijke belasting. De derde en de belangrijkste belastingpost was de belasting op het grondgebruik. Daarvoor werd jaarlijks vastgesteld hoeveel men moest betalen per bunder grond die men in de gemeente in gebruik had. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen inwoners van de gemeente en mensen van buiten de gemeente die in de gemeente grond bewerkten. De gronden die gebruikt werden door inwoners van de gemeente, werden de binnenbunders genoemd, de gronden die door mensen van andere gemeenten bewerkt werden, noemde men de buitenbunders. Meestal lag het belastingtarief voor de buitenbunders hoger dan voor de binnenbunders. Nadat de begroting en de belastingen waren vastgesteld, koos de dorpsvergadering twee burgemeesters. Zij moesten in de loop van het jaar de belastingen innen en de gemeentelijke uitgaven betalen. Na een jaar, wanneer de dorpsvergadering weer samenkwam, legden zij hun rekeningen voor, en werden twee nieuwe burgemeesters gekozen.

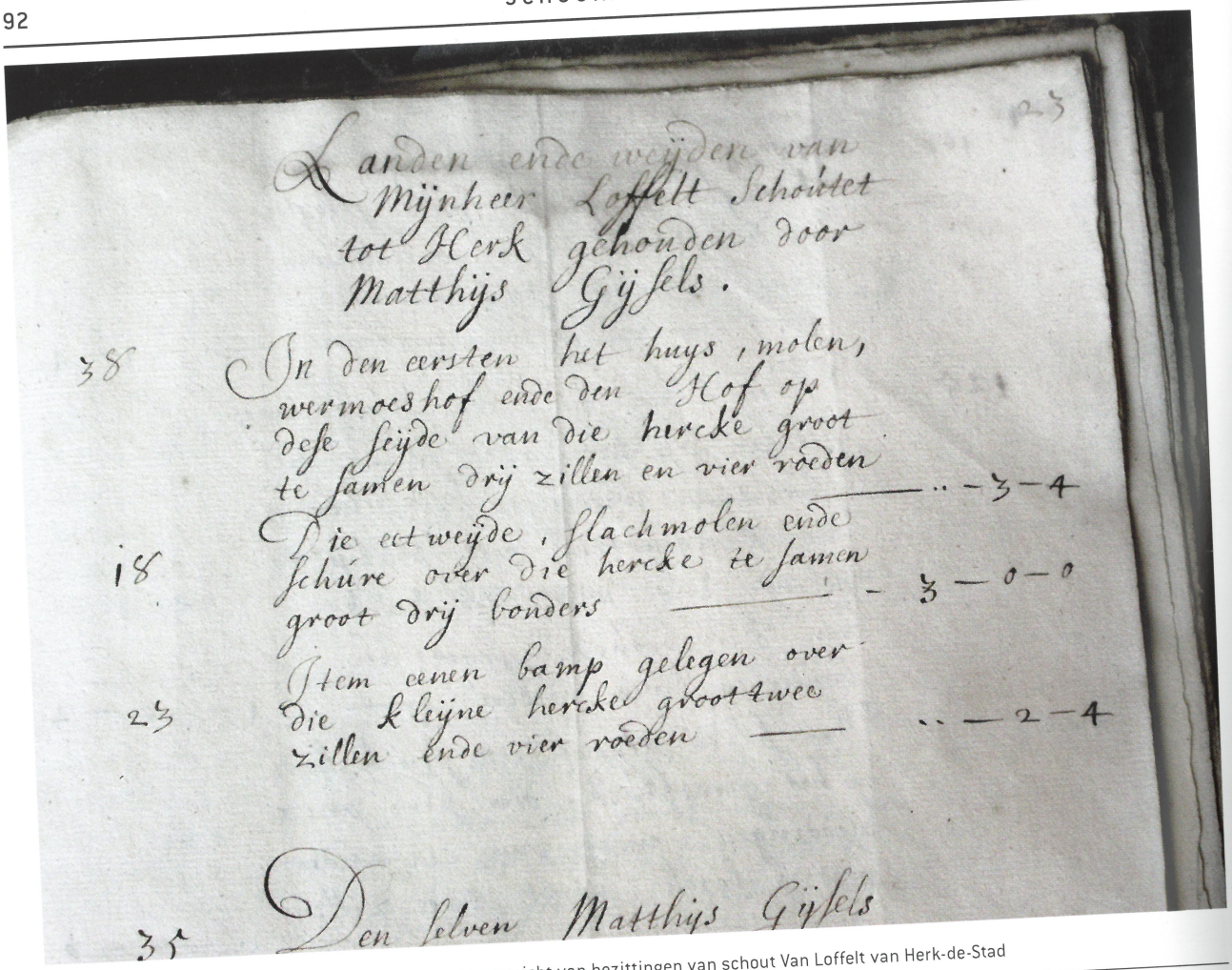
De persoonlijke belasting van een vast bedrag per inwoner was eenvoudig vast te stellen: het aantal volwassenen in elk huishouden werd vermenigvuldigd met het vastgestelde belastingbedrag, en dat bedrag moest door de burgemeesters geïnd worden. De vaststelling van de belasting op de veestapel was ook nog vrij eenvoudig: op een bepaalde dag werden de dieren geteld, en op basis van het resultaat van die telling droeg iedereen bij aan de gemeentelijke financiën. De vaststelling van de grondbelasting was echter een ander paar mouwen. Lange tijd bleek het ondoenlijk om van elk perceel in het dorp de juiste oppervlakte vast te stellen. Elk perceel laten opmeten was te duur voor de gemeentekas, en daarom werd de oppervlakte waarop iedere grondgebruiker getaxeerd werd vooral gebaseerd op de oppervlakte die hij zelf aangaf.

Pas in de 18e eeuw werd het, dankzij de verspreiding van de kennis van de landmeting, ook voor de plattelandsgemeenten mogelijk de percelen op het grondgebied van het dorp te laten opmeten en kadastrale kaarten aan te leggen. Op de kaart werden de percelen genummerd, en bij de kaart werd een landboek aangelegd, waarin elk perceel beschreven werd en de gebruiker geïdentificeerd.

In Berbroek gebeurde die opmeting omstreeks het midden van de 18e eeuw. Zowel de kaart die het resultaat was van de opmeting, als het landboek, zijn niet gedateerd. Slechts de namen van de personen



Kadastrale kaart van Berbroek, omstreeks 1750


Landen ende weijden van
Mijnheer Loffelt Schoutet
tot Herk gehouden door
Matthijs Gijsels.

38 In den eersten het huys, molen,
wermoeshof ende den Hof op
dese seijde van die hercke groot
te samen drij zillen en vier roeden ... -3-4

18 Die eet weijde, slachmolen ende
schüre oter die hercke te samen
groot drij bonders ... 3-0-0

23 Item eenen kamp gelegen over
die kleijne hercke groot twee
zillen ende vier roeden ... -2-4

35 Den selven Matthijs Gijsels

Een blad uit de legger bij de kadastrale kaart, met een overzicht van bezittingen van schout Van Loffelt van Herk-de-Stad

die erin vermeld worden, en waarvan het geboorte- en sterfjaar gekend is, laten toe de opmeting kort voor het midden van de 18e eeuw te situeren. De naam van de landmeter die de meting verrichtte, is niet gekend.

Het resultaat van zijn werk is een kaart met 452 percelen, en een landboek waarin die percelen per gebruiker gegroepeerd zijn. De gemeentegrens is op de kaart met een rode lijn aangegeven. Aan de westzijde, aan de grens met Schulen, liggen verschillende percelen die zich over de gemeentegrens uitstrekken. De kleuren op de kaart geven aan hoe de grond gebruikt werd: de weiden en beemden werden groen ingekleurd en de akkers bruin en beige. De informatie over de aard van het perceel werd in het landboek hernomen. In het landboek werd ook opgegeven of het perceel al dan niet met een woning bebouwd was. Op de kaart worden binnen de gemeentegrenzen 18 woningen afgebeeld. Uit het landboek blijkt echter dat nog verschillende andere percelen met een woning bebouwd waren. Ten westen van de gemeentegrens worden nog een hoeve langs de Herk, het *Vorssencot* genoemd, een hoeve die *t geright* genoemd wordt, en een derde anonieme woning afgebeeld.

Niet alle landerijen zijn genummerd en opgemeten. Het meest opvallende ongenummerde gebied ligt in het akkergebied op de noordelijke helft van de kaart. Vermoedelijk was dit gemeentegrond, waarop geen belasting geheven werd, en waarvan de opmeting voor belastingdoeleinden niet nodig was. Andere gemeentelijke bezittingen waarop geen belasting geheven werden, zijn het kerkgebouw in het midden van het dorp, en de wegen.

De opgemeten percelen zijn samen 551 bunders en 2 roeden groot. De oppervlakte van de gemeente bedroeg in 1970 officieel 548 hectare. Het bunder is in Berbroek 0,818 ha groot, zodat de hele oppervlakte van de gemeente met 669,72 bunder overeenkomt. Iets meer dan 118,5 bunder werd dus niet opgemeten, en wellicht ook niet belast.

De oppervlakte van de percelen wordt in het landboek uitgedrukt in bunders, zillen en roeden, waarbij vijf roeden één zille vormen, en vier zillen één bunder. Ter wille van de overzichtelijkheid worden oppervlakten hierna weergegeven in bunders.

Het landboek dat bij de kaart hoort, geeft een goed inzicht in de bezitstructuur en in de gebruikstructuur van de landerijen in het dorp. Het boek geeft immers zowel aan wie elk perceel bezit, als wie het in gebruik heeft.

De grootste winning in het dorp was bezit van *advocaet* Briers, en werd gepacht door Eloij Goffes. De hoeve staat op perceel 130. Goffes pachtte van Briers 25 percelen, samen 33,15 bunder groot, waarvan 13,05 bunder weide en 20,10 bunder akkerland. Van andere eigenaars, waaronder de abdij van Averbode, pachtte hij nog 10,15 bunder. Daarnaast verpachtte Briers in Berbroek nog een kleinere winning, met niet meer dan 1,65 bunder land en weide, aan Arnoldus Heerschappe. Heerschappe vulde dat areaal aan met een weide van 9,60 bunder die hij pachtte van Marten Palmers.



Detail van een grondplan van de winning Het Blokhuis, omstreeks 1750



Grondplan van de winning Het Blokhuis, omstreeks 1750

De winning die het *Blockhuijs* genoemd werd, bij de Herk gelegen, werd samen met 30,85 bunder land en weide door Geert Maris senior gepacht van de erfgenamen van Briers neef en confrater, de Hasseltse advocaat van Hilst. Voorts bezat Maris zelf 2,20 bunder land in drie percelen, en pachtte hij van andere bezitters een beemd van 4,15 bunder en een akker van 0,90 bunder. In totaal bewerkte Maris senior 38,10 bunder.

De Hasseltse juristenfamilie Stellingwerff verpachtte in Berbroek twee winningen: één met 24,25 bunder land en weide, op de grens van Berbroek en Schulen, die gepacht werd door Geert Van den Voordt, en één in het midden van het dorp, op perceel 288, met 19,05 bunder land en weide die gepacht werd door Servaes Roelants. Van den Voordt en Roelants vulden hun pachthoeves aan met respectievelijk 1,85 en 2,05 bunder eigendom en land dat zij van derden pachtten. Zelf bezat Van den Voordt ook een kleine winning met 2,65 bunder land, die hij verpachtte aan Govaert Van den Reijt. Van den Reijt vulde dat aan met 5,50 bunder, deels eigendom en deels pachtland van derden.

Een andere Hasselaar, Arnoldus Voskens, verpachtte zijn winning met 13,65 bunder aan Girra Paesmans. Paesmans vulde dat aan met 1,45 bunder eigendom en ander pachtland.

Samen bezaten de Hasseltse families Briers, van Hilst, Stellingwerff en Voskens in Berbroek 122,60 bunder, of circa 22 % van de belaste oppervlakte.

Schout van Loffelt van Herk-de-Stad verpachtte in Berbroek een winning met de watermolen op de Herk, met 4,65 bunder beemd en weiland. Zijn pachter, Matthijs Gijsels, vulde dat aan met 7,35 bunder eigen bezit en pachtland van derden. Andries Carels pachtte een winning met 17,30 bunder land van de families van Reijkel en Coemans uit Herk-de-Stad.

Van de familie Goovaerts, die de *Bornewinning* met 19,75 bunder land en weide bezat, de familie Schillemans die een winning met 15,40 bunder land verpachtte, de familie Princen met 13,45 bunder land en weide en van Leonart Hoelen die in Berbroek een winning met 14,15 bunder land bezat, kennen we de herkomst niet. Het staat wel vast dat zij geen inwoners van Berbroek waren.

Geert Maris junior pachtte de *Armenwinning*, een hoeve langs de Herk die gezamenlijk bezit was van de armentafels van Berbroek, Alken en Stevoort. Bij de *Armenwinning* hoorde 14,95 bunder land en weide en van andere eigenaars pachtte hij nog 5,55 bunder.

Jan Van Stralen pachtte een winning met 5,20 bunder land en weide van de abdij van Averbode, en vulde dat aan met 7,40 bunder eigendom en pachtland van derden. Andere pachtwinningen waren een stuk kleiner dan de voorgaande: Martinus Van de Put, Peter Mivis en Franciscus Sigers verpachtten winningen met 2 à 4 bunder land, die door de pachters aangevuld werden met 1,5 à 3 bunder eigendom en pachtland.

Arnoldus Coenens van Berbroek baatte zijn eigen winning uit. Zijn hoeve lag op perceel 69, in de onmiddellijke omgeving van de *Armenwinning*. Later zou zijn hoeve de *Herkkantwinning* gaan heten. Hij bewerkte 15,95 bunder eigen land en 3,15 bunder pachtland. Thomas Beeten baatte ook zijn eigen winning uit. Zelf bezat hij 9,10 bunder land en weide, en van de kerkfabriek van Berbroek en van Leonard Hoelen pachtte hij 1,70 bunder in twee percelen. Michiel Put bezat een hoeve met 6,30 bunder land en weide.

Ook de pastoor van Berbroek beschikte naast zijn pastorij over 5,40 bunder landerijen van de pastorij en pachtland. Voorts waren er in Berbroek twaalf kleine boerderijtjes, deels in eigendom en deels in

Deze kaart van Spalbeek werd omstreeks 1850 opgemaakt door de beheerder van het domein van Gastersbos te Schulen.
De eigendommen van grootgrondbezitters werden gearceerd.
De kaart toont aan dat nog slechts een fractie van de landbouwgrond in Spalbeek in het bezit was van inwoners van het dorp.
De gearceerde gebieden werden als pachtboerderijen door de grootgrondbezitters verpacht.



pacht, die ieder over 0,35 tot 3,15 bunder beschikten. De weduwe van Lemmen Iven pachtte verschillende percelen van verschillende eigenaars, en beschikte zo over 5,85 bunder.

De overige landerijen in Berbroek werden, voor zover het geen gemeentegronden waren, bewerkt door mensen van andere gemeenten. In totaal ging het om 169,25 bunder. Het grootste deel daarvan, 62,65 bunder, werd door inwoners van de buurgemeente Schulen gebruikt. 51,95 bunder, werd bewerkt door inwoners van Spalbeek. Peter Mathijs nam daarvan een groot deel voor zijn rekening: hij bewerkte in Berbroek 15,30 bunder. Inwoners van andere gemeenten wogen in Berbroek veel minder op het grondgebruik: 16,40 bunder werd bewerkt door inwoners van Herk-de-Stad, 14 bunder door inwoners van Hasselt, 8 bunder door inwoners van Lummen, en 6,90 bunder door inwoners van Stevoort. Inwoners van Kermt, Sint-Truiden, Luik, Kuringen en Diest betaalden de grondbelastingen voor respectievelijk 3,45, 2,35, 1,75, 0,85 en 0,85 bunder. In een aantal gevallen ging het om landerijen die door hun eigenaars niet verpacht werden, en waarvoor zij dus zelf de gemeentebelastingen moesten betalen.

De opmeting van de landerijen in Berbroek en het daarbij horende landboek tonen aan hoe al in de 18e eeuw een belangrijk deel van de gronden in het bezit gekomen zijn van stedelingen. Vier Hasseltse families bezitten halverwege de 18e eeuw samen ruim 22 % van de landbouwgrond in Berbroek. Het patrimonium van de met zekerheid als Hasseltse - Briers, van Hilst, Stellingwerff en Voskens - en Herkse families – van Loffelt, van Reijkel en Coemans - gekende bezitters, beliep samen met dat van Leonard Hoelen en de families Goovaerts, Princen en Schillemans 207,30 bunder, of 37,6 % van het particulier grondbezit in Berbroek. Het merendeel van de boerderijen in Berbroek, waaronder de tien grootste, zijn in het bezit van personen van buiten het dorp, en worden door hen verpacht.

In de 19e eeuw, wanneer de maatschappelijke bovenlaag erin slaagt alsmaar grotere fortuinen te verwerven, wordt deze toestand nog nadrukkelijker. Steeds minder grootgrondbezitters bezitten een steeds groter deel van het Berbroekse landbouwareaal. Dezelfde evolutie doet zich voor in de andere gemeenten ten westen van Hasselt. In Kermt, Stevoort, Spalbeek, Schulen en Lummen verwerven stedelijke families en de bewoners van de plaatselijke kastelen een steeds groter deel van de beschikbare grond. Met name de grote boerderijen zijn in die tijd pachthoeves.

Voor welstellende stedelijke families was het onroerend patrimonium dat zij opbouwden in de dorpen in de omgeving van hun woonplaats, een ideale belegging. Onroerend goed combineerde vanuit beleggersstandpunt immers grote zekerheid met een gegarandeerde opbrengst, en met de mogelijkheid om de investering ten allen tijde weer tegen liquide geld van de hand te doen. Voor de nieuwe 19e-eeuwse superrijken, die een vermogen verdienden met beleggingen in de nieuwe mijnindustrie, in de metaalindustrie, in het transport of in het bank- en verzekeringswezen, was grondbezit in de eerste plaats belangrijk om hun sociale status te bevestigen. Zij bezaten de middelen om landerijen te kopen aan prijzen die boven de zuiver economische waarde van de grond uitstegen. De landerijen die zij opkochten dienden niet allen om verpacht te worden en te renderen. Rond hun kastelen legden zij zoals in Schulen, Stevoort, Lummen, Zelem en Sint-Truiden parken van tientallen hectaren aan.