

CRISIS, HERSTEL EN CONTINUÏTEIT

De vastgoedmarkt van het Gentse platteland doorheen oorlogstijd in de tweede helft van de achttiende eeuw

Pieter De Reu & Nicolas De Vijlder

*“Gelijk reizigers zijn wij geweest
in dit landschap van Vlaanderen, ten jare 1748.
Langs troosteloze vlakten hebben we gestapt,
waar de hoeven omver gestampt lagen en de vruchten des velds vernield.”*

L.P. Boon, *De bende van Jan De Lichte*. Amsterdam, 2007
(Verzameld werk Louis Paul Boon, deel 8).

Inleiding

De sociaaleconomische gevolgen van militaire confrontaties voor de brede samenleving is binnen de historiografie steeds een beproefd thema geweest. Het onderzoeksterrein wordt vanuit verschillende invalshoeken en vakdomeinen bestudeerd en blijkt meer dan eens een rode draad in lokaal-historische en heemkundige publicaties waarin een bepaald aspect van militair conflict van naderbij wordt geanalyseerd: de krijgsverrichtingen in de lokaliteit, de gevolgen voor tiende-inkomsten, de zwaarte van de militaire opeisingen, de invloed op de plaatselijke belastingdruk, enz.¹ In navolging van de Franse Annales-school, waar de nefaste impact van gewapende conflicten op demografische en economische evoluties in de verf werd gezet, keek Erik Thoen met een academische, ecologisch-historische bril naar het Vlaamse platteland.² In een breed opgezet onder-

¹ Enkele voorbeelden zijn A. de Kraker, 'Oorlog en ellende op het Noord-Vlaamse platteland tussen 1584 en 1609', in *Vriendenboek Luc Stockman*, Eeklo, 1998, pp. 63-79; S. Groenveld, "“Den Huijsman wordt er heel verermt”. Gevolgen van de oorlogsvoering voor de bevolking van Geertruidenberg en omgeving, ca. 1593', *De Dongebode*, 19 (1993), pp. 54-84; V. Versteegen, *Lokeren onder de Franse overheersing*, Lokeren, 1977 (hoofdstukken 2 en 7); K. Vandebussche, *Eernegem 1792-1800. Een plattelandsgemeente tijdens de eerste jaren van de Franse overheersing*, Torhout, 1989.

² E. Le Roy Ladurie, 'L'histoire immobile', *Annales, économies, sociétés, civilisations*, 29 (1974), p. 682; E. Le Roy Ladurie, 'De la crise ultime à la vrai croissance', in G. Duby en A. Walion (eds.), *Histoire de la France rurale*, Tours, 1975, dl. 2, pp. 355-611.

zoek wees hij erop dat de krijgsverrichtingen een niet te onderschatten remmende factor waren voor economische ontwikkeling.³

Het in kaart brengen van de dynamiek van de vastgoedmarkt op de achttiende-eeuwse Vlaamse plattelandssamenleving vormt een nieuwe invalshoek om de effecten van het krijgsgedeburen te meten. Zeker wanneer een structureel nieuwe oorlogsvoering en -strategie een wijzigende druk op het terrein veroorzaakt (cf. infra). Verschillende auteurs wezen reeds op de geringe impact van de achttiende-eeuwse oorlogsvoering op het sociaaleconomische leven in termen van militaire retributies en verwoestingen – zeker in vergelijking met voorgaande tijden.⁴ Over de Oostenrijkse Successieoorlog schreef Henri Pirenne: “malgré le poids des réquisitions, l’occupation n’avait pas été trop dur à supporter”. Maar de onmiddellijke invloed op het alledaagse investeringsgedrag in gronden en gebouwen in een dorpsamenleving is bepaald aantoonbaar. Marc Boone, Machteld Dumon en Birgit Reusens zagen in de dynamiek van de stedelijke vastgoedmarkt reeds een spiegel van sociale verhoudingen. Tijdens crisisperiodes kromp het volume van de Gentse immobiliënmarkt gevoelig en ook de schare van vastgoedmarktparticipanten dunde uit.⁵ De lezenswaardige dieptestudies van Johan Dambryne (Gent) en Michael Limberger (Antwerpen) bevestigen deze tendens, maar tonen des te meer aan dat het onderzoek naar de vastgoedmarkt nog te vaak het monopolie van de stadsgeschiedenis blijft.⁶ Vastgoed als bonte verzameling van enkele gebouwen en vele gronden verdient nochtans een bijdrage tot het veelzijdig bezochte onderzoeksgebied van de vroegmoderne Vlaamse plattelandssamenleving en -economie: grond was er immers de voornaamste productiefactor en in deze agrarische samenleving was het land de kern van productie en

³ E. Thoen, ‘Oorlogen en platteland. Sociale en economische aspecten van militaire destructie in Vlaanderen tijdens de late middeleeuwen en de vroege moderne tijden’, *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 91 (1978), pp. 363-378.

⁴ R. Vermeir en W. Prevenier, ‘Impact van oorlogen en crisissen op het dagelijks leven’, in W. Prevenier en R. Van Eenoo (eds.), *Geschiedenis van Deinze, deel 1. Deinze en Petegem in de Middeleeuwen en de nieuwe tijden*, Deinze, 2003, p. 129; F. Daelemans, ‘Boeren in oorlogstijd. De sociale, economische en demografische gevolgen van oorlogen op het platteland in Brabant (15^e-18^e eeuw)’, in F. Vanhemelryck, J.-P. Peeters, G. Janssens, F. Daelemans, L. Janssens, P. Scholliers en M. Van den Wijngaert (eds.), *Mensen in oorlogstijd*, Brussel, 1988, p. 81.

⁵ M. Boone, M. Dumon en B. Reusens, *Immobiliënmarkt, fiscaliteit en sociale ongelijkheid te Gent, 1483-1503*, Kortrijk-Heule, 1981, p. 155. Zie ook de methodologische aanpak in H. Soly, ‘De schepenregisters als bron voor de conjunctuurgeschiedenis van Zuid- en Noordnederlandse steden in het Ancien Regime. Een concreet voorbeeld. De Antwerpse immobiliënmarkt in de 16de eeuw’, *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 87 (1974), p. 522 e.v.

⁶ J. Dambryne, ‘De 17de-eeuwse schepenregisters en de rente- en immobiliëntransacties te Gent. Enkele beschouwingen’, *Handelingen der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent*, 42 (1988), pp. 153-182; J. Dambryne, ‘De Gentse immobiliënmarkt en de economische trend, 1590-1640’, *Bijdragen en mededelingen betreffende de geschiedenis der Nederlanden*, 104 (1989), pp. 157-183; M. Limberger, *Sixteenth-century Antwerp and its rural surroundings. Social and economic changes in the hinterland of a commercial metropolis (ca. 1450-ca. 1570)*, Turnhout, 2008, p. 189.

consumptie voor het merendeel van de rurale huishoudens.⁷ In die zin vormen vastgoedtransacties een bijzonder verrijkende conjunctuurmeter om de zwaarte van oorlog en conflict te analyseren.

Hierna wordt de immobiliënmarkt van het Vlaamse Scheldedorpje Eke nabij Gent bestudeerd, en dit voor twee oorlogsmomenten in de ruime tweede helft van de achttiende eeuw: de Oostenrijkse Successieoorlog en de Franse revolutiejaren. Deze bijdrage wil aantonen dat een dieptestudie van de schijnbaar triviale dynamiek van de vastgoedmarktwerking niet alleen zuurstof geeft aan dit traditionele onderzoeksveld. Het biedt tevens nieuwe inzichten in de manier waarop oorlogen – met meer impliciete gevolgen voor het platteland – werden beleefd en hoe het krijgsgedebouwen structureel en conjunctureel wijzigde. Na het verwoorden van de vraagstelling volgt er een situering van het casusdorp Eke en wordt er een blik geworpen op de vernieuwde oorlogsvoering van die eeuw. Nadien illustreren een drietal vastgoedmarktobservaties de gevolgen van het achttiende-eeuwse krijgsgedebouwen.

1. Peilen naar de impact van oorlog aan de hand van de vastgoedtransacties

In de lente van 1797 verschenen Francies Claus en Joannes Francies De Rekenaire voor notaris Jan Nicolaas Spillebaut in Nazareth, en diens twee klerken die als getuigen optraden. De twee partijen kenden elkaar: verkoper Francies Claus was familie van de moeder van de toekomstige eigenaar. De verkoop die op 28 april 1797 werd gesloten, bleek een beslissend moment in het leven van de nog jonge De Rekenaire uit Nazareth (°1773-†1820). Met deze aankoop verhuisde hij immers naar de wijk Ten Ede in het naburige Eke, en kon hij als zelfstandig landbouwer aan de slag. Het koopcontract bevatte een boerderij met huis, schuur en akkerland, samen goed voor een eigendom van haast één hectare.⁸ De

⁷ P. De Reu, 'Patrimoniumdocumentatie als een dynamische atlas van de eigendomsverdelingen en bezitsverhoudingen in België (1795-heden)', in *Archives, histoire de l'environnement et développement durable*, Namen, 2013, pp. 51-52. De vastgoedmarkt is geen tastbare handelsplaats: het is de verzameling van alle immobiliëntransacties binnen een bepaalde regio. Toch wordt deze "markt" voor de participanten zelden als abstract beschouwd, aangezien de (eigen) fysische omgeving verhandeld wordt. Het zijn de landen die men bewerkt, de huizen waarin men woont, de gebouwen die men gebruikt.

⁸ Rijksarchief Gent (verder: RAG), Minuten en repertoria in bewaring gegeven door notaris A. Van Huffel (Nazareth), nr. 32, minuut nr. 27: notariële verkoop tussen Francies Claus uit Eke en Joannes Francies De Rekenaire uit Nazareth. De boerderij zelf mat 60 are 61 centiare (408 roeden), het akkerland met alle "droge en groene kateilen" zoals stallingen, bomen en gewassen was 29 are 71 centiare groot (200 roeden). Ten Ede was overigens bepaald niet de wijk waar de armste landbouwers boerden: G. Coppieters, *Eke 1571-1834. Een landschap in historisch perspectief aan de hand van kadastrale documenten*, Universiteit Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Gent, 1991, p. 113.

zomer daarop, op 23 juli 1798, volgde de enige uitbreiding van zijn uitbating te Eke – waar hij zijn leven lang zou boeren – met nog eens een huis en akkerland.⁹ Deze aankoop op het einde van de achttiende eeuw blijkt niet zomaar een triviale transactie. Claus en De Rekenaire waren immers de eersten in het Scheldepark Eke, op een boogschuit van Gent, om in een nieuw burgerlijk en fiscaal-administratief kader een vastgoedtransactie te sluiten. Het voorafgaande oorlogstreffen had zich reeds lang aangekondigd, maar bleek kortstondig. Maar als gevolg van het rigoureuze Franse bezettingsbeleid en de grote verwarring die erop volgde, was een gevoelige daling van de koopactiviteit duidelijk waar te nemen – vooraleer de bestendiging van het Franse regime en de tijdelijke vrede in Europa voor een heropleving zorgden.¹⁰ De registratie van de laatste Eekse verkoop onder Oostenrijkse hegemonie dateerde zelfs van, dag op dag, drie jaar eerder. Het was toen griffier Bernardus Van der Cruyssen, later nog kortstondig burgemeester van Eke, die namens de erfgenamen van Livinus Vermeire compareerde in een openbare verkoop van het sterfhuus.¹¹

Tijdens de lange achttiende eeuw volgden de vastgoedtransacties slechts eenmaal ditzelfde patroon: het langetermijnperspectief toont immers een opvallend, haast identiek verloop van oorlogstijd, herstelmoment en een normalisatie nadien ten tijde van de Oostenrijkse Successieoorlog (grafiek 1).¹² Wanneer de Franse troepen in het voorjaar van 1745 rond de streek van Gent waren genaderd, deed de onzekerheid het economische leven in Eke eveneens schijnbaar stagneren. Geen enkele grondbezitter maakte aanstalten om (een deel van) zijn bezit te gelde te maken en wie een eigen uitbating wou starten of uitbreiden, stelde deze beslissing uit. De enige twee koopakten die de Eekse schepenbank dat jaar registreerde, waren landbouwgronden die nog in 1744 verkocht waren aan de advocaten in de Raad van Vlaanderen Philippe Jacobus Jacopsen en Lucas Frans Jacopsen – niet voor eigen gebruik, maar om te blijven verpachten.¹³

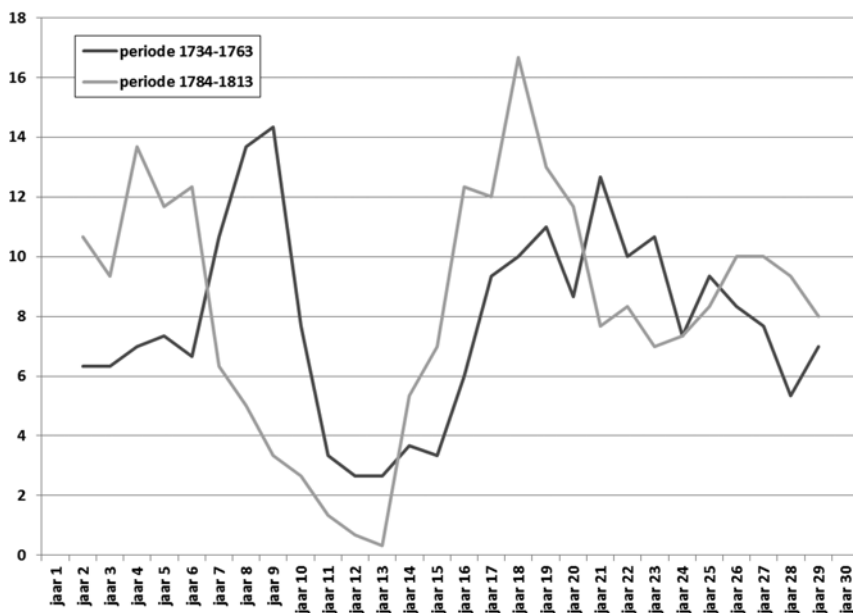
⁹ Rijksarchief Beveren (verder: RABe), Registratiekantoor Kruishoutem, nr. 54, f. 67: registratie van de onderhandse verkoop tussen Jean Baptiste Rogge uit Nazareth en François De Rekeneir uit Eke.

¹⁰ F. Stevens, *Revolutie en notariaat. Antwerpen 1794-1814*, Antwerpen, 1994, pp. 192-196.

¹¹ Vermeires sterfhuus werd in twee loten openbaar verkocht. RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 55: registratie van de openbare verkoop tussen Bernardus Van der Cruyssen enerzijds en Joannes Boone en Mattheus Van Maercke anderzijds, op 28 april 1794.

¹² Cijfermateriaal op basis van T. Wieme, *De rurale immobielmarkt in Vlaanderen (18de eeuw). Casus: Heerlijkheid Eke*, Universiteit Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Gent, 2005 voor de periode 1710-1779 en eigen gegevens voor de periode 1780-1859. De data toont overigens nog een opmerkelijke, tweede vaststelling: de vroegmoderne Vlaamse vastgoedmarkt was reeds heel open, toegankelijk en vrij ongebonden.

¹³ RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 62, f. 172: registratie van de onderhandse verkoop van Louis Bossche aan Philippe Jacobus Jacopsen, op 19 december 1744 en f. 187: registratie van de onderhandse verkoop van Anna Pharhilde De Smet aan Lucas Jacopsen, op 7 februari 1744.



Grafiek 1: Het herstelvermogen van de Eekse vastgoedmarkt (driejaarlijkse voortschrijdende gemiddeldes): het aantal jaarlijkse transacties.

Hoe veelzeggend deze grafiek ook is, toch illustreert ze nauwelijks in welke mate het platteland heropleefde en of er een evolutie waarneembaar is in het recuperatievermogen in de tweede helft van de achttiende eeuw. Verhullen deze gelijklopende curves gelijkaardige evoluties op de vastgoedmarkt, of deden de toch erg afwijkende oorlog(servaring)en van de twee Frans-Oostenrijkse conflicten grote structurele verschillen optekenen? Met andere woorden: hervatte de vastgoedmarktactiviteit volgens hetzelfde vooroorlogse patroon na het wijken van de onveiligheid en onzekerheid door de krijgsv verrichtingen? De bronnen laten toe om deze kernvraag te beantwoorden aan de hand van drie marktobservaties. In de eerste plaats de vastgoedtransacties zelf: hoe en aan welk tempo werd (welk soort van) bezit verhandeld? Een tweede analyse brengt de kapitaalsomzet in kaart: het toont over welke kredieten men beschikte om nieuw vastgoed te verkrijgen en welke prijszetting de marktwerking dicteerde. Tot slot is het aan- en verkoopinitiatief relevant: waar elke oorlog zijn winnaars en verliezers kent, kon er ook van (de nasleep van) deze economische recessies geprofitteerd worden. Hier wordt nagegaan wie de investeringen deed: leidden ongunstige tijden tot een versnelde bezitsloosheid, zoals onder meer Chris Van-

denbroeke reeds impliceerde?¹⁴ Of beknotten deze net het aan- en verkoopgedrag van inwoners van de parochie en daarbuiten, in een periode waarin pachtgronden ten opzichte van eigenbezit een grote uitbreiding kenden – volgens verkennend onderzoek van Eric Vanhaute?¹⁵

2. De tweede helft van de achttiende eeuw: één plattelandsdorp, twee oorlogen

De schokken op de Eekse vastgoedmarkt helpen de deining op het Gentse platteland, veroorzaakt door de Oostenrijkse Successieoorlog (1740-1748) en de Franse Revolutie (1794-1795 en de bestedingen nadien), in te schatten en te verklaren. Eke is een representatief voorbeeld van een modale dorpsamenleving in de (wijzigende) Vlaamse rurale overlevingseconomie.¹⁶ In hun dorpsgeschiedenis maakten Frans De Potter en Jan Broeckaert reeds gewag van de verliezen die het dorp verduurde door doortrekkende Franse strijdkrachten tijdens de Spaanse Successieoorlog. Over de latere krijgsverrichtingen – wat nota bene amper een eeuw voor het schrijven van de Eekse dorpsmonografie geschiedde – blijft het echter stil.¹⁷ Dat heeft deels te maken met een veranderde oorlogsvoering, die een wijzigende druk op de plattelandsgemeenschap veroorzaakte. Wat de vergelijking tussen beide oorlogen – met dezelfde actoren – bovendien inte-

¹⁴ Zie de synthese van het levensstandaarddebat en de structurele analyse van L. De Kezel, 'Grondbezit in Vlaanderen (1750-1850). Bijdrage tot de discussie over de sociaal-economische ontwikkeling op het Vlaamse platteland', *Tijdschrift voor sociale geschiedenis*, 14 (1988), p. 63.

¹⁵ E. Vanhaute, 'Eigendomsverhoudingen in de Belgische en Vlaamse landbouw tijdens de 18de en de 19de eeuw', *Belgisch tijdschrift voor nieuwste geschiedenis*, 24 (1993), pp. 193-196; E. Vanhaute, 'Rich agriculture and poor farmers. Land, landlords and farmers in Flanders in the eighteenth and nineteenth centuries', *Rural history*, 12 (2001), pp. 32-35.

¹⁶ Om een betekenisvol *record linkage*-onderzoek te verrichten, werd gekozen voor twee complete, seriële archiefbronnen van een vastgoedmarkt van een dorp dat sinds de Oostenrijkse periode weinig noemenswaardige grensveranderingen kende. Men moet rekening houden met een ietwat grotere vastgoedmarkt in de vroegmoderne periode. De heerlijkheid Eke behelsde namelijk een oppervlakte van 1118,44 hectare en bestond uit de parochie Eke (906,76 ha) en de "Splete van Eke" in de parochie Nazareth (211,68 hectare). Aan het begin van de negentiende eeuw vormden 955,78 hectare samen de gemeente Eke. Zie ook T. Wieme, *De rurale immobiliënmarkt in Vlaanderen (18de eeuw)*, p. 19 en N.N., *Statistique territoriale du royaume de Belgique, basée sur les résultats des opérations cadastrales exécutées jusqu'à la fin de 1834*, Brussel, 1839, pp. 106-107. Over de gebruikte bronnen – vroegmoderne wettelijke passeringen en "Franse" alfabetische tafels van de verkopers – en de toegepaste methode, zie: P. De Reu, 'De bronnen uit de pre-kadastrale en de kadastrale periode vergeleken', in P. Beyls (ed.), *Studie en repertorium van de landboeken en ommelopers van het voormalige graafschap Vlaanderen*, Brussel, 2014, te verschijnen.

¹⁷ F. De Potter en J. Broeckaert, *Eeke*, Gent, 1864, p. 28. De Potter en Broeckaert maakten alvast gewag van "het vele lijden" van de Ekenaren gedurende militaire conflicten. Zo zag de parochie zich in 1684 verplicht voor meer dan 10.000 gulden aan krijgsbelastingen te betalen aan de landsheer. Toen de Fransen enkele jaren nadien rond Gent gelegerd waren, kreeg de dorpsgemeenschap nogmaals een opdoffer te verwerken: de auteurs beschreven hoe de inwoners zo'n 24.000 pond in voedsel aan de buitenlandse troepen dienden te voorzien.

ressant maakt, is de heel verschillende aard van de militaire conflicten. In beide oorlogen werd de streek rond Gent door Frankrijk bezet, maar slechts de tweede leidde tot de inlijving van de Zuidelijke Nederlanden bij de nieuwe republiek. Vooraleer in te gaan op de vastgoedmarktwerking, wordt daarom eerst ruime aandacht besteed aan het dorp Eke, het vernieuwde krijgsgebeuren en de twee verschillende oorlogen in de tweede helft van de achttiende eeuw.

De parochie Eke ligt langs het Scheldebekken, en is daardoor een dorp met een erg heterogene bodem van akkerland, weiden en hier en daar wat bosgrond, van heel verschillende kwaliteit.¹⁸ Onder Oostenrijkse hegemonie bevond de parochie zich aan de zuidelijke grens van de kasselrij Oudburg, die als centrum Gent had – de onbetwiste hoofdstad van het voormalige graafschap Vlaanderen. Het landschap werd bijgevolg steevast beïnvloed door zowel stedelijke als rurale actoren. Met de wijk Landuit, een oud driesgehucht, beschikte het dorp over een niet onbelangrijke proto-industriële kern – die zich onder meer kon uitbreiden door een toenemende demografische druk op het Eekse areaal. Net zoals in het naburige Land van Nevele bleken de oorlogen van de tweede helft van de achttiende eeuw geen nadelig effect te hebben op het bevolkingscijfer (tabel 1). Een halve eeuw later was de bevolkingsdruk op het Eekse areaal reeds met ruim de helft gestegen. Deze bevolkingscijfers zijn beslist niet onbelangrijk voor het vastgoedmarktverhaal. Ietwat weinig genuanceerd opperde Georges Bublot het reeds in het midden van de vorige eeuw: bevolkingsdruk weegt sterker door op grond- en pachtprizen dan de kwaliteit en vruchtbaarheid van de gronden zelf.¹⁹ Deze periode ging tevens gepaard met een fundamentele wijziging van de levensstandaard en van de traditionele overlevingsstructuren op het Vlaamse platteland. Onder meer het verschijnen van de aardappel in open veld en het arbeidsteveel door hogere landbouwproductiviteit en demografische groei, zorgden voor een herbenutting van het totale areaal en een versnippering van het akkerland (tabel 2).

Wie de vroegmoderne periode van de Zuidelijke Nederlanden in kaart brengt, kan niet om de militaire geopolitiek heen met slechts enkele momenten van rust.²⁰ De Oostenrijkse Successieoorlog speelde zich evenwel volop af tegen de

¹⁸ C. Schelstraete, H. Kintaert en D. De Ruyck, *Het einde van de onveranderlijkheid. Arbeid, bezit en woonomstandigheden in het Land van Nevele tijdens de 17e en de 18e eeuw*, Nevele, 1986, p. 32.

¹⁹ G. Bublot, *La production agricole belge. Étude économique séculaire, 1846-1955*, Leuven, 1957, p. 43.

²⁰ Na de formele beëindiging van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648), bleven de vijandigheden tussen Frankrijk en Spanje bestaan en dit resulteerde in de Franse invallen van de Spaanse Nederlanden gedurende het laatste kwart van de zeventiende eeuw (1674-1698). Daarna volgden twee erfopvolgingsoorlogen: de Spaanse (1701-1714) en de Oostenrijkse (1740-1748). De revolutiejaren en de latere Napoleontische oorlogen besloten de militaire conflicten van de lange achttiende eeuw (1794-1815).

	Oostenrijkse Successieoorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
Gemiddeld aantal inwoners	937	995	1103	1369	1497	1504
Gemiddeld aantal huishoudens	204	216	240	298	325	327
Gemiddelde jaarlijkse groei	-0,15	1,14	1,86	1,23	0,09	0,60
Gemiddeld aantal inwoners per km ²	98	104	115	143	157	157

Tabel 1: Demografische evolutie en bevolkingsdruk in casusdorp Eke^a.

- a. In de tabellen van deze bijdrage wordt steeds gepeild naar de impact op en het herstelvermogen van de (manier van) immobiliënaankopen te Eke in de periode voor (1734-1743 en 1784-1793), na (1749-1763 en 1799-1813) en tijdens oorlogstijd (1744-1748 en 1794-1798).

achtergrond van fundamentele militair-strategische veranderingen. In een “organische landbouweconomie” vóór circa 1750 was een wankel evenwicht tussen grondstoffen uit de fysische omgeving en het ontplooiën van een militair apparaat inherent aan oorlogsvoering.²¹ Indien via de “reguliere weg” te weinig middelen naar de troepen stroomden, werden deze met de ijzeren vuist opgehaald. In die zin waren plunderingen en brandschattingen dan ook het gevolg van het onevenwicht tussen de “oorlogsmachinerie” en de economische basis die instond voor (onder andere) de rantsoenering van de troepen.²² Bovendien gaf het uitblijven van de uitbetaling van soldij aan beroepssoldaten en huurlingen meer dan eens aanleiding tot onlusten; niet zelden gingen de manschappen over tot plundertochten doorheen het relatief welvarende Vlaamse platteland.²³ In de loop van de achttiende eeuw echter verkleinde het spanningsveld tussen financiële draagkracht en het op de voet houden van een leger – en vonden er dus minder plunderingen

²¹ J. Landers, *The field and the forge. Population, production, and power in the pre-industrial West*, Oxford, 2005, pp. 202-227 en pp. 282-308. Het hoeft niet te verbazen dat de landheer in sterk geürbaniseerde gebieden zoals de Zuidelijke Nederlanden de kapitaalcrachtige steden aanzette om de krijgsinspanningen mee te financieren. Zo verkochten verschillende Hollandse dorpen gedurende de zestiende eeuw renten om vijandige brandschattingen te kunnen betalen. Zie ook: N. De Vijlder, ‘Voor vorst voor vrijheid en voor recht. Een comparatieve analyse van het stedelijke fiscale en financiële beleid in de zeventiende eeuw’, *Tijdschrift voor sociale en economische geschiedenis*, 9 (2012), pp. 52-54; N. De Vijlder, ‘De Antwerpse publieke rentemarkt in de vroegmoderne tijd’, in *HistoriANT. Jaarboek voor Antwerpse Geschiedenis*, 2014, te verschijnen; J. Zuiderduijn, ‘Het lichaam van het dorp’, *Tijdschrift voor sociale en economische geschiedenis*, 5 (2008), pp. 115-122.

²² Enkele illustraties van plunderingen en brandschattingen op het platteland vóór het midden van de achttiende eeuw: A. de Kraker, ‘Oorlog en ellende op het Noord-Vlaamse platteland tussen 1584 en 1609’, in *Vriendenboek Luc Stockman*, Eeklo, 1998, pp. 63-79; T. Piceu, *Over vrybuters en quaetdoeners. Terreur op het Vlaamse platteland (eind 16de eeuw)*, Leuven, 2008; S. Groenveld, ‘In de frontlinie. Hulst en Hulsterambacht tijdens de Tachtigjarige Oorlog’, in *Jaarboek van de oudheidkundige kring De Vier Ambachten*, 2003, pp. 13-43; S. Groenveld, ‘“Den Huijsman wordt er heel vermerit”. Gevolgen van de oorlogsvoering voor de bevolking van Geertruidenberg en omgeving, ca. 1593’, *De Dongebode*, 19 (1993), pp. 54-85; A. de Kraker, ‘Een staatsstrategie in een “uitgestorven” land. Organisatie en ten uitvoerlegging van de brandschat in Vlaanderen, 1585 tot 1604’, *BMGN-Low Countries Historical Review*, 121 (2006), pp. 3-34.

²³ E. Thoen, ‘Oorlogen en platteland’, p. 365.

en vrijbuiterschap plaats. De sterke uitbreiding van de staatkundige infrastructuur naar een zogenaamde ‘fiscale staat’ bracht meer middelen naar het leger en dit zorgde op zijn beurt voor een gevoeliger betere discipline onder de manschappen.²⁴ Binnen de militaire tactiek was er in de achttiende eeuw een duidelijke evolutie van uitputtingsstrategie naar beslissende militaire veldslagen.²⁵

	midden 18de eeuw (1762)		begin 19de eeuw (1812)		1ste helft 19de eeuw (1834)	
Bevolkingsdruk						
inwoners per km ²	126		173		204	
Totale gekadastrateerde oppervlakte						
vastgoed						
hectare	906,76		957,78		918,15	
percelen	970		-		1866	
Productieve oppervlakte						
akkerland						
hectare	507,82	(56,0%)	600,32	(62,7%)	641,58	(69,9%)
percelen	580	(59,8%)	-		818	(43,8%)
weiland						
hectare	251,81	(27,8%)	207,35	(21,7%)	193,66	(21,1%)
percelen	205	(21,1%)	-	189	(10,1%)	
bossen						
hectare	50,98	(5,6%)	45,04	(4,7%)	28,36	(3,1%)
percelen	52	(5,4%)	-		116	(6,2%)
Niet-productieve oppervlakte						
aantal gronden						
hectare	-		95,28	(10,0%)	-	
percelen	-		-		410	(22,0%)
aantal gebouwen						
hectare	93,94	(10,4%)	9,79	(1,0%)	16,17	(1,8%)
percelen	133	(13,7%)	105	(aantal)	333	(17,9%)

Bronnen: G. Coppieters, *Eke 1571-1834*, p. 229 en p. 244; M. Goossens en G. Dejongh, *Agriculture in figures. Belgian agriculture and cadastral statistics of the period 1801-1825. Publication of source material*. Leuven, 1997, p. 115; N.N., *Statistique territoriale du royaume de Belgique*, pp. 106-107.^a

Tabel 2: Eke, een lappendeken van gronden en gebouwen.

- a. De auteurs willen ook de medewerkers van het project PoppKAD (Universiteit Gent, vakgroep Geschiedenis) bedanken voor het gebruik van kadastrale data. Zie ook: P. Van Schandevyl (1986), *Eke (Nazareth). Een historisch-geografische studie a.d.h.v. landboeken*, Universiteit Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Gent, 1986, p. 36; G. Dejongh, *Krachtlijnen in de ontwikkeling van het agrarische bodemgebruik in België, 1750-1850*, Leuven, 1996, pp. 6-8.

²⁴ J. Landers, *The field and the forge*, pp. 319-323; C. Storrs, 'Introduction: The fiscal-military state in the 'long' eighteenth century', in C. Storrs (ed.), *The Fiscal-military State in Eighteenth-century Europe: Essays in Honour of P.G.M. Dickson*. Farnham, 2009, p. 8.

²⁵ E. Thoen, 'Oorlogen en platteland', pp. 364-365. Zie in dit artikel ook voetnoten 7 tot en met 9.

Hoe verliep nu het achttiende-eeuwse krijgsgeschiedenis op het Gentse platteland? In 1740 deed het overlijden van de Oostenrijkse monarch Karel VI een Europese opvolgingskwesitie losbarsten. Niettegenstaande de Pragmatieke Sanctie van 1713 dochter Maria Theresia van de troon verzekerde, botste dit op tegenkantingen van enkele Europese grootmachten. Het grondgebied van de Zuidelijke Nederlanden werd, zoals zo vaak, een belangrijk deel van het toneel waarop de krijgsverrichtingen werden beslecht. Een alliantie van Staatse, Oostenrijkse en Engelse troepen diende (alweer) de Franse expansiedrang te beteugelen. Het talmen van de Republiek leidde er echter toe dat wanneer de Franse kroon in 1744 de oorlog verklaarde aan de Engelsen, de (onderbemande) barrièretroepen weinig weerstand boden toen de Fransen in de loop van de zomer het graafschap Vlaanderen binnen trokken.²⁶ Het platteland rondom Gent werd niet zozeer bezet en plunderingen bleven uit: vóór 1744 kregen Zwitserse en Engelse soldaten een logement in de naburige dorpen van Eke en tijdens de gestage verovering van de Oostenrijkse Nederlanden door de Fransen leverden de Gentse plattelandsgemeenten voornamelijk materieel, diensten en levensmiddelen (voor beide kampen). De Eekse dorpsconomie werd wel meteen geconfronteerd met een stijgende fiscale druk. De kosten voor de oorlogsmachine van Maria Theresia werden immers onder meer via de modale belastingen verhaald op de bevolking, wat zich snel vertaalde in erg hoge aanslagvoeten van de ommestellingen. Tijdens de hele zesjarige recessie ten gevolge van de Oostenrijkse Successieoorlog zou een plaatselijke landbouwer tot twee keer zoveel grondbelasting moeten ophoesten voor hetzelfde stukje grond dat hij bewerkte. In juli 1745 bevonden de Franse troepen zich reeds rond Gent en werd de stad veroverd. Pas met de vrede van Aken (1748) kwam de stad en het omliggende platteland opnieuw onder Oostenrijks bewind. Met het vredesverdrag werd de belastingaanslag tot het modale niveau herleid. Later tijdens de Zevenjarige Oorlog (1756-1763) zouden Frankrijk en Oostenrijk zelfs bondgenoten worden. De hierop volgende decennia werden gekenmerkt door een relatieve voorspoed op socio-economisch vlak.²⁷

Over het verregaande hervormingsbeleid van de Oostenrijkse troonopvolger Jozef II en de daaropvolgende weerstand op lokaal vlak is reeds veel geschreven. Een ‘rebellie’ streed voor fiscale, politieke en religieuze autonomie en de bescher-

²⁶ M. Thompson, ‘The war of the Austrian Succession’, in J. Lindsay (ed.), *The Old Regime 1713-63*, Cambridge, 1966, p. 431. Sinds de Vrede van Utrecht in 1713 liet de Republiek Staatse troepen stationeren in verschillende Zuid-Nederlandse steden – de soldij werd betaald door de Zuidelijke Nederlanden – ter bescherming tegen de expansionistische politiek van de Franse Kroon.

²⁷ P. Janssens, ‘The Spanish and Austrian Netherlands (1579-1780)’, in J. Blom en E. Lamberts, *History of the Low Countries*, New York-Oxford, 2006, p. 231.

ming van historische grondwettelijke vrijheden.²⁸ Het afschaffen van de Staten van Brabant en het voorbijgaan aan de Blijde Inkomst wekten weerstand op en ook een Oost-Vlaams patriottenleger bezette de stad Gent. De Brabantse Omwenteling die zich in de zomer van 1789 ontwikkelde – in navolging van de opstand in Frankrijk –, luidde overigens twee decennia van sociale en politieke onlusten in. Na een eerste bezettingspoging in 1792, konden het Franse republikeinse leger de Oostenrijkse soldaten twee jaar later over de Rijn terugdringen. Aan de formele aanhechting van de Zuidelijke Nederlanden bij de Franse republiek op 9 vendémiaire IV (1 oktober 1795) ging eerst een militair bezettingsjaar vooraf, waarin ook de streek rond Gent als wingewest werd beschouwd.²⁹ Bij de inlijving bij de republiek hoorden ook nieuwe wetten en lasten. Zo was er bijvoorbeeld de Franse *conscription*, die een ongeziene en jarenlange belasting voor de dorpsamenleving betekende.³⁰ Nog ingrijpender was de omverwerping van de bestaande orde en de nooit geziene assimilatiepolitiek die de nieuwe burgerlijke samenleving vorm gaf. Het hele legislatieve kader en sociaaleconomische bestel werd heropgebouwd en ook de Ekenaren werden *citoyens* in een nieuwe staat. De deplorabele situatie van de staatskas leidde er echter toe dat de lasten hoog bleven en vele contributies verhulden de nieuw verworven vrijheden en privileges. Binnen een Europese context heerste er steeds onzekerheid over de toekomst, ook na de vrede van Campo Formio in oktober 1797. De Napoleontische tijd bracht de krijgsverrichtingen buiten de Belgische gewesten. Deze periode zou samen met de economische continentale blokkade eindigen met de slag van Leipzig in het najaar van 1813 en de verbanning van Napoleon in 1814. In dat jaar zetten de coalitietroepen de herovering van de gebieden ten westen van de Rijn in en kwamen de Zuidelijke Nederlanden onder de voogdij van het Koninkrijk Nederland te staan.

²⁸ L. Dhondt, 'De vernieling van het "Gouvernement" op 8 maart 1790', *Handelingen van de Geschied- en Oudheidkundige Kring van Oudenaarde*, 17 (1976), pp. 307-417; E. Wangermann, 'The Habsburg possessions and Germany', in A. Goodwin (ed.), *The American and French revolutions 1763-93*, Cambridge, 1965, p. 301.

²⁹ M. Rapport, 'Belgium under French occupation. Between collaboration and resistance, July 1794 to October 1795', *French history*, 16 (2002), pp. 53-82.

³⁰ Het Belgische infanterieleger dat Maria Theresia onder de bevolking ronselde, was verwaarloosbaar in vergelijking met de Franse conscriptie van een halve eeuw later. De massale dienstplicht haalde in elk dorp van de Franse republiek tientallen jongeren weg, die gemiddeld zo'n tweeënhalf jaar in de infanterie bleven. Gedurende een periode van ongeveer vijftien jaar werden jaarlijks de jongens die twintig jaar oud waren, verplicht om zich aan te melden bij het leger: P. Dickson, *Finance and government under Maria Theresia, 1740-1780. Finance and credit*, Oxford, 1987, dl. 2, p. 116; O. Sokolov, *L'armée de Napoleon*, Saint-Germain-en-Laye, 2003, p. 63.



Afbeelding 1: Een patriottische aanval op "Oostenrijks" Gent, 1789 (Tekening uit 1790 door P.J. Laminit & J. Voeltz, *Combat dans les rues de Gand, novembre 1789*).

3. Vastgoed als een veilige haven in oorlogstijd

Toen de legers van Lodewijk XV in het voorjaar van 1744 de Oostenrijkse Nederlanden binnenvielen, heerste er meteen onzekerheid op de Eekse vastgoedmarkt. Het ondermijnde investeringsgedrag uit zich in de naakte cijfers (tabel 3): gedurende het min of meer stabiele klimaat voorafgaand aan de Franse inval in 1744 wisselden jaarlijks net geen tien gronden van eigenaar in Eke. Dit werd in 1744 naar slechts een tweetal transacties herleid en ook in de daaropvolgende oorlogsjaren bleef de activiteit op de rurale grondmarkt laag. Tijdens de herstelperiode in de jaren 1750 tot 1755 werden daarentegen bovenmatig veel transacties afgesloten: het is duidelijk dat men vele uitgestelde kopen nu pas inhaalde. Na 1755 pikte de vastgoedmarkt weer haar gangbaar ritme op.

Het uitstelgedrag op de vastgoedmarkt weerspiegelde zich vanzelfsprekend in een tanende kredietvraag. Voor en na de Oostenrijkse Successieoorlog haalde de lokale hypotheekmarkt nog een gemiddelde jaarlijkse rentevoet van respectievelijk 4,38 en 4,26 percent, met een gemiddelde kapitaalbreng van 951 en 1316, gemeten in hectoliter rogge.³¹ Door de gevoelige daling van de vraag naar hypo-

³¹ T. Wieme, *De rurale immobiliënmarkt in Vlaanderen (18de eeuw)*, bijlagen.

thecair krediet in de woelige periode 1740-1749, daalde de rentevoet in Eke tot een gemiddelde van nog geen 2,5 percent.³² Wie nog een lening aanging, verkreeg meteen een fors krediet ter waarde van gemiddeld 2066 hectoliter rogge. Maar hoe aantrekkelijk de kredietverschaffing ook was, toch is dit niet weerspiegeld in het aantal nieuwe erfrenten per jaar: tijdens de periode 1744-1748 werd er per jaar slechts één nieuwe hypothecaire lening afgesloten; ervoor en erna steeg dit jaarlijkse gemiddelde respectievelijk tot 2,8 en 3,6 nieuwe contracten. De schuldenlast van de verkopers steeg in tijden van crisis wel, en woog op minstens tien percent van de transacties. Dit was geen omvangrijk, maar des te meer een conjunctureel gegeven: het aantal met schulden verzwaarde verkopen halveerde voor en na oorlogstijd.³³ Deze schulden konden overigens een expliciete drijfveer zijn om te verkopen.³⁴ Toen ze hun weideland van 1,33 hectare in 1741 verkochten aan Jan Van Wijnghe, verklaarden de bejaarde Joannes Van Der Cruyssen en zijn zwager “dat sij de voornoemde vercoopinghe hebben ghedaen uuyt puren noodt...”. Het geld werd gebruikt om een obligatie en andere schulden af te lossen. Deze transacties waren meer dan eens urgent: in de zomer van 1741 regelde Jacob Rans, baljuw van Eke, een “saisiement” omdat de achterstallige heerlijke renten danig hoog waren opgelopen. In maart van 1751 diende barones van Linderlincq zelfs ruim veertien hectare vastgoed – verspreid over meerdere loten – van de hand te doen, louter voor de afbetaling van verschillende obligaties die haar man voor zijn dood was aangegaan. Het gebeurde ook dat de integrale verkoop van sterfhuizen voor het afbetalen van obligaties diende.³⁵

³² T. Lambrecht, ‘Rural credit and the market for annuities in eighteenth-century Flanders’, in P. Schofield en T. Lambrecht (eds.), *Credit and the rural economy in North-Western Europe, c. 1200-c.1850*, Turnhout, 2009, pp. 94-95.

³³ T. Wieme, *De rurale immobiliënmarkt in Vlaanderen (18de eeuw)*, pp. 57-58 en p. 61; RAG, Archief van de schepensbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 61, f. 340: registratie van de uitgroting tussen Joannes Van Der Cruyssen en Frans De Mets enerzijds en Jan Van Wijnghe anderzijds, op 10 juli 1741.

³⁴ RAG, Archief van de schepensbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 63, f. 136: registratie van de openbare verkoop tussen Marie Elisabeth Baldina, douarière van Engelbert van Eksaard, en Joos Schijnckel en Livina De Weese, op 22 maart 1751.

³⁵ “Les mouvements de propriété sont le résultat d’une masse d’opérations individuelles, non pas arbitraires mais fortement motivées”, liet Gérard Béaur jaren terug reeds optekenen: G. Béaur, *Le marché foncier à la veille de la Révolution. Les mouvements de propriété beaucerons dans les régions de Maintenon et de Janville de 1761 à 1790*, Parijs, 1984, p. 112. Helaas namen ambtenaren de aan- en verkoopmotieven zelden op in hun registers, en zijn ze dus empirisch erg moeilijk in te schatten. Over verdere motieven van het verkopen evenals over de randvoorwaarden wordt daarom in deze bijdrage niet verder ingegaan.

	Oostenrijkse Successieoorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
Alle vastgoedtransacties						
Aantal transacties	89	14	132	84	21	146
Aantal verkopen per jaar	8,9	2,8	8,8	8,4	4,2	9,7
Intra familia transacties						
Aantal transacties	2	0	2	3	2	7
Aantal transacties per jaar	0,2	0	0,1	0,3	0,4	0,5
Post mortem transacties						
Aantal transacties	18	0	17	2	-	-
Aantal transacties per jaar	1,8	0	1,1	0,2	-	-

Tabel 3: De dynamiek op de Eekse vastgoedmarkt.

Tijdens de Franse revolutiejaren konden notarissen een zelfde tendens waarnemen. De economische neergang op het einde van de achttiende eeuw werd nog vóór de komst van de Franse legers ingezet. Toen de revolutie in Frankrijk losbarstte en de laatste sporen van de Brabantse Omwenteling in het najaar van 1790 werden uitgewist, begon de markt in Eke te slabakken. Na 1790 ontmoeten koper en verkoper elkaar slechts eens per trimester of zelfs per semester. Na de Slag van Fleurus in de eerste zomerdagen van 1794, verlamden de monetaire problemen veroorzaakt door de uitgifte van “assignaten” de lokale economie. Het rigoureuze bezettingsbeleid leidde tot een volledige stilstand van de koopactiviteit en ook de inlijving bij de republiek deed de economie niet meteen heropleven. Vele plattelandsbewoners meenden ten onrechte dat de oude Oostenrijkse wetten eensklaps waren afgeschaft: de angst om nieuw verworven eigendom te verliezen in een wereld van wetteloosheid en de massale nationalisering van kerkelijke en adellijke goederen, greep overal hard om zich heen. Bovendien werden vele transacties uitgesteld om nieuwe Franse overdrachtsbelastingen te vermijden.³⁶ Slechts de bestendiging van het Franse regime en de tijdelijke vrede in Europa zorgden voor enig, nog zwak reveil.³⁷ Het zou nog tot het voorjaar van 1798 duren vooraleer het vertrouwen op de vastgoedmarktactiviteit helemaal was herwonnen: dat jaar tekende de markt gemiddeld meer dan één onderhandse of notariële verkoop per maand op. Ook dit bleek een periode van compensatie, die nog tot na de eeuwwisseling duurde; vanaf 1803 bereikte het aantal transacties weer een regelmatig peil. Net zoals de Antwerpse notariële activiteit reeds liet optekenen, hadden de economische recessies van 1805, 1808,

³⁶ P. Verhaegen, *La Belgique sous la domination française*, Brussel, 1935, dl. 2, pp. 187-190 en p. 502.

³⁷ F. Stevens, *Revolutie en notariaat*, pp. 192-196.

1810 en 1812 nauwelijks invloed op het koopgedrag te Eke.³⁸ Eens de vastgoedmarkt zich had hersteld en institutioneel bestendig, kon die niet meer door de Napoleontische crisissen worden gebruuskeerd.

**Pator- en matrimoniële Goederen te koop
binnen de Commune van Eecke.**

Dat men met het doen van twee publicaties en het houden van gelijke zittingen, danof den eersten tot den instel d'agen zal op den 12 floréal 8ste jaer aenstaende, en den tweeden tot het apparent verblyf op den 26 der zelve maend, t'elkens ten twee uren naer middag, in d'herberge bewoond by *J. B. de Ceukelaere*, binnen de voorzeyde Commune van Eecke, meesbiedende de naeste, op zeer favorabele conditien, verknopen zal, ten verzoeke van de kinderen *Jan Baptists de Weese* en *Joanne Vermersch*, onder den eersten koop, eene behuysde, beschuerde en beplante Hofstede, gestaen en gelegen binnen de gemelde Commune van Eecke, digt by den steenweg loopende van Gend op Audenaerde, groot in Lande, benevens vier partyen daer mede gaende, 3 bunderen 1 gmet 80 roeden, respectivelyk genaemd den Naeyhoek, het Stuk voor 't Hof, den Gragting en het Maeldegem-Stuk, actueel gebruykt, benevens de volgende koopen, by den hoir *Jan Baptiste de Weese*, die daer aen nog regt van pgt heeft tot den 4 Nivose todejaer. II. koop, dry diversche partyen van Landen, genaemd den Berkenhoekstyl, 't groot en kleyn Baercken, t'saemen groot 858 roeden, paelende aen de straete loopende naer Eeke - ten - Heede. III. koop, eene partye Zaeyland, groot 800 roeden, genaemd den Knokbulk, paelende oost den Borger *Van de Woestyne*, zuyd *Jan Baptiste Dossche*, west *Pieter Eeckaute*, aldaer voor gemeens, en noord den zelve. IV. koop,

eene partye Land, genaemd den Droogerik, groot, begrepen de incorporatie in den steenweg, 976 roeden, paelende oost de straete, zuyd den armen van Eecke, en noord de kalbyde. V. koop, eene partye Meirsch, gelegen agter de Kerke van Eecke, groot 800 roeden, oost de Kerke van Nazareth, zuyd den Borger *Brunswyk*, west *Gillis Boone* en *Piers*, noord *Lieven Dossche*. VI. koop, eene partye Zaeyland, groot 800 roeden, genaemd den Kauter, oost *J. B. de Ceukelaere* en *Jan Dhaenes*, zuyd eenen voetweg, daer over *J. B. de Koker*, west voor gemeens de weduwe en kinderen *J. B. de Witte*, en noord den kerkweg. VII. koop, item eene partye Land, genaemd den ouden Wynkel, groot 724 roeden, oost de straete, zuyd den volgende koop, west *Dominicus de Tollenaere*, en noord *Frans Kerkhove*. VIII. en laetsten koop, een partyen Land, genaemd het Beekskan, groot 256 roeden, oost de straete, zuyd den volgende cys, en noord den voorgaenden koop; item een partyen Land, groot 100 roeden, wezende behuysd en in cyspate gebruykt by *Joannes Craene*, ten pryze van 11 guldens courant 'sjaers.

Al'es breeder volgens de conditien danof zynde, die ter inspectie van een-ider berusten ten Comptoire van den Notaris *Spillebout*, tot Nazareth, deze verkoopinge dirigierende.

Afbeelding 2: De eerste advertentie in de Franse tijd over een vastgoedverkoop te Eke (Gazette van Gend n° 638 – 8 floréal VIII/maandag 28 april 1800).

Door het ontoereikende hypotheekstelsel tijdens de Franse revolutiejaren zijn de Eekse gegevens echter misleidend.³⁹ We beroepen ons op algemene cijfers en tendensen.⁴⁰ Het einde van de Oostenrijkse periode toont een gemiddelde jaarlijkse hypotheekrentevoet tussen 4 en 5 percent en een erg actieve hypotheekmarkt. De komst van de Franzen in het midden van de jaren 1790 en het nieuwe

³⁸ F. Stevens, *Revolutie en notariaat*, p. 196 en p. 282.

³⁹ P. De Reu, *De geschiedenis van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (1796-2006). Organisatie, bevoegdheden, ambtsgebieden, archiefvorming*, Brussel, 2011, pp. 186-189; pas aan het begin van de negentiende eeuw werd het onvolkomen Hypothecaire Wetboek van 9 messidor III (27 juni 1795) vervangen door een moderner hypotheekstelsel.

⁴⁰ P. Deprez, 'Hypothecaire grondrenten in Vlaanderen gedurende de 18e eeuw', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 79 (1966), pp. 145-146; P. Têcheur, 'Le crédit immobilier en Belgique de 1802 à 1954', *Bulletin de l'Institut de Recherches Economiques et Sociales*, 23 (1958), p. 102 e.v.; T. Lambrecht, 'Rural credit and the market for annuities', pp. 94-95.

financiële en monetaire alaan zorgden echter voor het abrupte verdwijnen van goedkope kredietverstrekking.⁴¹ Ondanks de hoge rentevoeten werd goedkope rurale kredietverstrekking schaars. Van 1804 tot 1814 werd de rentevoet aangevuurd door de Europese politieke verwickelingen en de inflatie tijdens de Napoleontische oorlogen. Dit zorgde voor grote kredietonzekerheid en erg hoge rentelasten. Eind 1807 diende de Franse regering de hypothecaire rentevoet zelfs te plafonneren op 5 percent. Niet alleen nieuwe financiële instituties wijzigden de structuur van de hypotheekmarkt in Vlaanderen: de duurder leningen blijken ook aangespoord door minder kapitaalkrachtige lokale geldschieters, aangezien de stedelijke economie na 1795 ineem kromp.⁴² Waar de hypothecaire rentemarkten in het midden van de achttiende eeuw nog een tanende vraag verteerden, was het een dalend en weinig lucratief kredietaanbod dat het aankoopvermogen en de -activiteit rond de eeuwwisseling beïnvloedde.

Tot slot nog een woordje over de verkoop van generationaliseerde goederen in de Franse tijd. Het was een tot de verbeelding sprekend staatsoptreden dat weliswaar investeringsgelegenheden bood, maar toch vooral vertwijfeling en onrust zaaide. Jean-Claude Martin bewees eerder dat deze staatsverkopen als een afzonderlijke vastgoedmarkt kunnen beschouwd worden. Het was immers de prefect die de verkopen begeleidde vanuit de hoofdplaats Gent.⁴³ Daarom wordt de verkoop van staatsdomeinen in deze bijdrage over de lokale vastgoedmarkt buiten beschouwing gelaten.

4. Overdracht- en verkrijgingstrategieën: verkopen of vererven?

Het is zonder meer opvallend dat de vroegmoderne bedrijvigheid op de vastgoedmarkt even hoog lag als het niveau van de nieuwe Franse immobiliëhandel – een onderzoeksthema dat minstens verdere studie verdient. Even relevant is de

⁴¹ T. Lambrecht, 'Rural credit and the market for annuities', pp. 94-95. Vergelijk ook met P. Têcheur, 'Le crédit immobilier en Belgique', p. 118.

⁴² B. Van Bavel, P. Van Cruyningen en E. Thoen, 'The Low Countries, 1000-1750', in B. Van Bavel en R. Hoyle (eds.), *Rural economy and society in North-Western Europe, 500-2000. Social relations. Property and power*, Turnhout, 2010, pp. 189-190 en P. Brusse, A. Schuurman, L. Van Molle en E. Vanhaute, 'The Low Countries, 1750-2000', in B. Van Bavel en R. Hoyle (eds.), *Rural economy and society in North-Western Europe, 500-2000*, pp. 205-206.

⁴³ Vergelijk ook met G. Béaur, 'Land markets in the Parisian Basin (17th-19th centuries). Changes over time and variation in space', in B. Van Bavel en P. Hoppenbrouwers (eds.), *Landholding and land transfer in the North Sea area (late Middle Ages-19th century)*, Turnhout, 2004, p. 92; J. Lambert, 'Het aandeel van de landbouwers in de koop van nationale goederen in België (1796-1821)', *Handelingen der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent*, 23 (1969), pp 39-61; J.-C. Martin, 'Biens nationaux et marché foncier dans le Domfrontais (Orne)', *Annales historiques de la Révolution française*, 315 (1999), pp. 21-28.

vraag of er verschillen optraden in de manieren waarop gronden werden verhandeld (tabel 3). De nieuwe republikeinse maatschappij zorgde voor een meer expliciete, legale bescherming van privé-eigendom en liet toe dat deze goederen konden vergaard worden: de Constituante wilde te allen tijde vermijden dat de nieuwe idee van privé-eigendom van voorbijgaande aard zou zijn en vaardigde verschillende eigendomsbepalingen uit. Met het Burgerlijk Wetboek van 1804 werden de eigendomswetten gecodificeerd.⁴⁴ Dit wetboek werd omwille van zijn egalitair erfrecht nog door de Tocqueville beschreven als een “machine a hacher le sol”. Maar de facto veranderde er niets, aangezien gelijke erfscheiding ook de *modus operandi* was in het voormalige graafschap Vlaanderen. Naast het verkopen van vastgoed, is het verdelen na overlijden immers steeds een bewuste strategie geweest om vermogens naar nieuwe generaties te herverdelen. Huishoudens kozen gewoonlijk voor de meest voordelige transactiekosten: ofwel verkochten ze hun uitbating tijdens het leven (overdrachtsbelastingen), ofwel lieten ze het via het vigerend erfrecht opdelen in gelijke percelen voor alle erfgenamen (successierechten).⁴⁵ Zowat veertig percent van alle vastgoedoverdrachten gebeurden volgens het erfstelsel, zowel voor als na de Franse revolutie, maar daarnaast waren er ook heel wat *post mortem*-transacties nadat de inboedel van de overledene gelijk verdeeld was. Verschillende families deden dit “om alle moeylijkheden te eviteren”. Zo bezaten vijf broers en zussen elk een deel van een geërfd stuk akkerland in Eke, dat ze niet “in de gemeensamhede langer en verstonden te blijven, nemaer alles evelen ende deelen tgone niet wel doendelijk en was”. Daarop verkochten ze het aan diegene die het hele stuk land reeds pachtte.⁴⁶ Thomas Wieme berekende reeds deze *post mortem*-activiteit voor de achttiende eeuw, al maakte hij wellicht een ruime overschatting. Enkel rekening houdende met de sterfhuizen en uitgrotingen – dan weer een lichte onderschatting – passeerde nog zo’n vijfde van de transacties nadat de goederen na overlijden reeds verdeeld waren. De verkopen binnen familieverband daarentegen waren haast onbestaande (tabel 3).

⁴⁴ M. Garaud, *La Révolution et la propriété foncière. Histoire générale du droit privé français, de 1789 à 1804*, Parijs, 1959. D. Yernaut, *L’État et la propriété. Le droit public économique par son histoire (1830-2012)*, Brussel, 2013.

⁴⁵ R. Paping, ‘The transfer of farms in North Groningen (The Netherlands), 1591-1991. From sale towards family succession?’, in A.-L. Head-König (ed.), *Inheritance practices, marriage strategies and household formation in European rural societies*, Turnhout, 2012, p. 332.

⁴⁶ RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 64, f. 217: registratie van de uitgroting tussen de kinderen van Joos en Joanne Marie Martens enerzijds en Joannes Martens anderzijds, op 17 april 1759; RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 64, f. 61: registratie van de openbare verkoop tussen de erfgenamen van Jan Vlaemijnck en Jan Dupré, op 21 juli 1755.

Met de nieuwe Franse burgerlijke wetgeving is het koffiedik kijken naar de analyse van de verkopen na erfdeling: indien de successies ontoereikend bleken, ging de notaris immers over tot een modale transactie zoals een overgang, deling, scheiding, gift onder levenden of gewone verkoop. In 1910 nog beschreef de Engelse socioloog Seebohm Rowntree hoe eigentijdse Belgische erfgenamen probeerden te verhinderen dat familiepatrimonium door het erfrecht versnipperde – een erfenisstrategie die zelfs vandaag nog bestaat.⁴⁷ De vroege Franse successiewetgeving en de -tarieven genoten alvast minder vertrouwen dan de regels in de voorgaande periodes: na de eeuwwisseling vond zowat vier tot vijf percent van de vastgoedverkopen tussen familieleden plaats, en tijdens de eerste Franse bezettingsjaren steeg dat aantal zelfs naar een achtste van alle transacties.

5. De omzet op de Eekse vastgoedmarkt

Het is duidelijk dat oorlogssituaties de modale conjunctuurschommelingen van de vastgoedmarkt verstoorden. Het stagnerende koopgedrag op de vastgoedmarkt verliep in beide crisisperiodes nagenoeg gelijkaardig, met een gemiddelde activiteitsgraad voor het krijsgebeuren, een excessieve aankoopdrukte erna en uiteindelijk een zekere continuïteit die vooroorlogse gemiddeldes evenaarde. Met de vergelijking van het aantal verhandelde hectaren doorheen de ruime achttiende eeuw, krijgt dit beeld enige nuance. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat volgende percentages een onderschatting geven van de reële vastgoedmarktactiviteit: immers, niet voor elke verkoop werden oppervlaktes geregistreerd – dit was dikwijls het geval bij de verkoop van huizen met daaromheen een klein lapje grond. In de perioden voor en na de Oostenrijkse Successieoorlog werden enkele topjaren opgetekend, waarin tussen twee en drie percent van het totale areaal van de heerlijkheid Eke werd verhandeld: 1738, 1751 en 1755. Deze zogenaamde commercialisatievoet kende een uitschieter in 1741 met een omzet van niet minder dan 3,93 percent of bijna 45 hectare gebouwen en gronden. Dit in schril contrast met de 0,16 percent in het jaar van de Franse inval. De volgende bezettingsjaren betekenden een drastische vermindering van de omzet (tabel 4), en het herstel zou nog uitblijven tot het midden van de achttiende eeuw. In de vijftien jaar voor en na de eeuwwisseling werden deze cijfers niet meer gehaald, met uitzondering van het marktjaar 1786 met een verhandeld volume van 2,58 percent. Deze tijd luidde een periode met kleinere marktomzet

⁴⁷ E. Vanhaute, 'Ricardo in Flanders. Landlords and tenants in Flemish agriculture in the 18th and 19th centuries', in B. Van Bavel en P. Hoppenbrouwers (eds.), *Landholding and land transfer in the North Sea area (late Middle Ages-19th century)*, Turnhout, 2004, p. 80.

in, en gemiddeld waren de aankopen kleiner in omvang: zowat de helft van een halve eeuw terug. Dit is niet onlogisch gezien de steeds stijgende bevolkingsdruk. Laten we de jaren 1795-1796 van totale stilstand buiten beschouwing, dan bleek 1804 het commerciële *annus horribilis* met een omzet van amper 46 are of 0,05 percent. Pas rond 1808 bleek de vastgoedmarkt hersteld en tekenden de notarissen weer cijfers op van het niveau van het einde van de vorige eeuw.

	Oostenrijkse Successieoorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
aantal	148,18	24,59	168,23	89,51	9,12	102,14
jaarlijks gemiddelde	14,82	4,92	11,22	8,95	3,04	6,81
gemiddelde grootte per transactie	1,81	1,76	1,34	1,11	0,91	1,06
jaarlijkse omzet van het areaal te Eke	1,33%	0,44%	1,00%	0,94%	0,32%	0,71%

Tabel 4: De verhandelde volumes op de Eekse vastgoedmarkt (in hectare).

Een vrij grote oppervlakte van de heerlijkheid en de latere gemeente kwam nooit op de markt, omdat het deel uitmaakte van het patrimonium van enkele religieuze instellingen.⁴⁸ Dit kerkelijke grondbezit onderging gedurende de achttiende eeuw nauwelijks veranderingen en de omvang bleef steeds rond dertig hectaren schommelen, ongeveer 2,7 percent van de oppervlakte van de heerlijkheid. Met de verbeurdverklaring gedurende de Franse tijd daalde het kerkelijke grondbezit, maar nadien konden geestelijken veel vastgoed als particulier aanschaffen. Zelfs ondanks dit religieuze vastgoed, herbevestigt dit het vrije, ongebonden en erg actieve karakter van de vroegmoderne vastgoedmarkt te Eke – zeker naar Zuid-Nederlandse maatstaven. Een vergelijking van deze hoge omloopsnelheden met de buurlanden maakt van de Binnen-Vlaamse immobiliënmarkt een Europese middenmotor (bijlage 1). In zijn uitvoerige analyse over de Eekse grondmarkt tussen 1710 en 1779 haalde Thomas Wieme reeds enkele elementen aan uit de bestaande historiografie die de hoge activiteitsgraad zouden kunnen verklaren: de aanwezigheid van een goed uitgebouwd institutioneel raamwerk, de inzetbaarheid van vlotte communicatiekanalen samen met de nabijheid tot steden en de sociaaleconomische structuur van de dorpsamenleving gelden als belangrijke verklarende factoren.⁴⁹ Immers, een goed ontwikkelde pachtmarkt, de beschikbaarheid van krediet, het belang van proto-industrialisatie en kleinschalige boerenbedrijven en een beperkte hoeveelheid

⁴⁸ G. Coppieeters, *Eke 1571-1834*, pp. 270-282; RAG, Archief van de Sint-Amandusparochie te Eke, nrs. 5-11, 14, 17-33.

⁴⁹ T. Wieme, *De rurale immobiliënmarkt in Vlaanderen (18de eeuw)*, p. 35.

landbouwgronden in handen van grootgrondbezitters stimuleerden in belangrijke mate de activiteit op de rurale grondmarkt.⁵⁰ De verscheidenheid in bevolkingsdichtheid verklaren de regionale verschillen: de bevolkingsdruk in Okegem en de Heerlijkheid Kruikenburg was met 60 tot 78 inwoners per vierkante kilometer bijzonder hoog, zodat landbouwgrond te weinig de weg naar de grondmarkt vond. Overdracht via erfenis was er belangrijker, dan bijvoorbeeld in minder drukbevolkte lokaliteiten, zoals het graafschap Evergem of de heerlijkheid Eke.

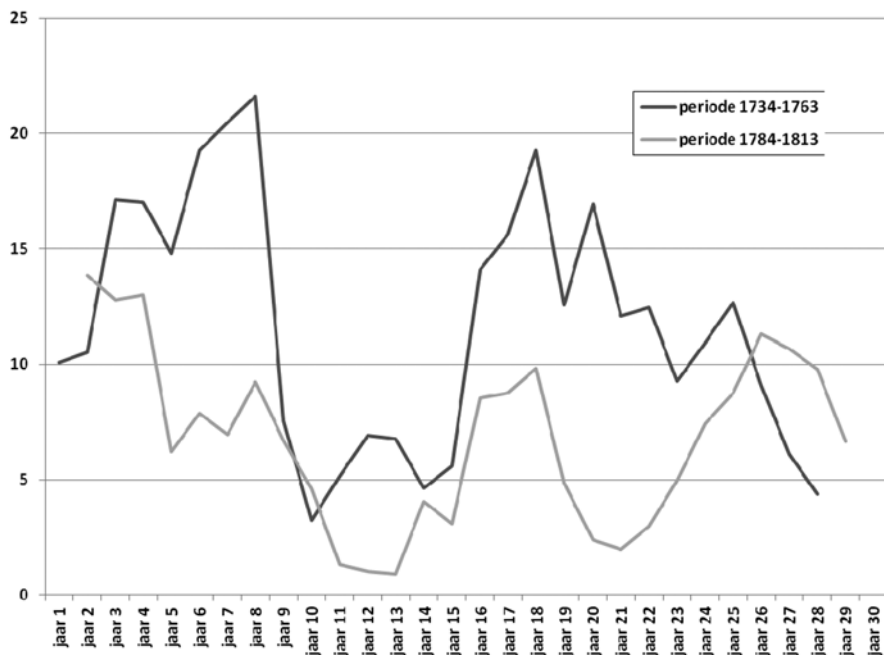
De twee crisisperiodes in detail (grafiek 2) tonen enerzijds de Oostenrijkse depressie tussen 1743/1744 en 1749, met een normalisering van de omzet vanaf 1755 en een herstelmoment er tussenin. Vijftig jaar later waren er twee korte recessiemomenten: van 1793/1794 tot 1798 en van 1802 tot 1806. Deze ‘Franse’ crisissen op de vastgoedmarkt waren bovendien allebei zwaarder en het recuperatiemoment ertussen kon zich nooit doorzetten. Deze crisisperiode van bijna vijftien jaar wordt getypeerd door een structurele ommekeer op de Eekse markt: de veranderende institutionele context die door de nieuwe republikeinse regelgeving werd opgelegd. Dit vergde op zijn minst enige aanpassing van de vastgoedmarktparticipanten. De omzetcijfers na de eeuwwisseling zouden overigens nog maar zelden het niveau van de vroegmoderne vastgoedmarkt halen, zoals ook Bas Van Bavel en Georg Fertig reeds opmerkten.⁵¹

6. Naar steeds kleinere en duurdere percelen

De hoge commercialisatievoet te Eke resulteerde eveneens in een hoge geldomloop, in contanten of in renten. Dagelijkse of wekelijkse kranten, zoals de Gazette van Gend, verspreidden informatie over toekomstige openbare verkopen naar de uithoeken van de streek. Geïnteresseerden konden op de advertenties reageren – niet zelden met de hulp van een lokale “procurator” als tussenpersoon. De advertentie was steevast kort en *to the point*, met datum en plaats van

⁵⁰ B. Van Bavel, ‘The land market in the North Sea area in a comparative perspective, 13th-18th centuries’, in S. Cavaciocchi (ed.), *Il mercato della terra secc. XIII-XVIII*, Firenze, 2004, pp. 139-143; G. Béaur, *Histoire agraire de la France au XVIIIe siècle. Inerties et changement dans les campagnes entre 1715 et 1815*, Parijs, 2000, p. 36; U. Pfister, ‘Volumes et prix sur le marché immobilier de trois communes Zurichoises au XVIIIe siècle’, in M. Dorban en P. Servais (eds.), *Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVIIe-XIXe siècles)*, Louvain-la-Neuve, 1994, pp. 76-77.

⁵¹ B. Van Bavel, ‘The land market in the North sea Area in a comparative perspective’, p. 136; G. Fertig, ‘A peasant way to economic growth. The land market, family transfers, and the life cycle in nineteenth-century Westphalia’, in G. Béaur, P. Schofield, J.-M. Chevet, M.-T. Perez-Picazo (eds.), *Property Rights, Land Markets and Economic Growth in the European Countryside (13th-20th Centuries)*, Turnhout, 2013, pp. 374-375.



Grafiek 2: Het herstelvermogen van de Eekse vastgoedmarkt (driejaarlijkse voortschrijdende gemiddeldes): het aantal jaarlijks verhandelde hectares.

de zitting. De advertenties konden variëren van een “slecht sperrenbosch” tot een “steen castleel”.⁵² Enkel de gevraagde verkoopprijs en de kwaliteit of cijfers van de vastgoedopbrengsten werden relevant bevonden. Zelfs de exacte ligging van het gebouw of de grond deed er weinig toe. Het bracht vele kooplustigen naar Eke. Ook verkopers van buiten Eke konden tussenpersonen inschakelen, al dan niet met kennis van de plaatselijke vastgoedmarkt, om de verkoop voor hen te maken. In 1761 sprak de heer van Burst, Joseph Veranneman, zijn vertegenwoordiger Windt aan “omme over ende uyt sijner naeme t’sij publiquel(ijk) ofte uytte handt daer ende soo hij te raede worden sal te vercoopen voor sulcken prijs ende conditien als hij voor het meeste profijt” kon doen.⁵³ Dit winstgevende motief zorgde vaak voor hoge prijszettingen.

De verhandelde kapitalen, gemeten in hectoliter rogge, tonen de stagnering tijdens de twee crisisperioden in de ruime tweede helft van de achttiende eeuw

⁵² T. Wieme, *De rurale immobiliënmarkt in Vlaanderen (18de eeuw)*, p. 81.

⁵³ RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 64, f. 316: registratie van de openbare verkoop tussen Joseph Veranneman en Balthasar Van Maercke, op 19 oktober 1761.

(tabel 5). Hierbij valt voornamelijk de erg hoge kapitaalsinput van het laatste kwart van die eeuw op. Na de invoering van de republikeinse wetgeving kelderden de investeringen op de vastgoedmarkt tot een absoluut dieptepunt. Slechts jaren later herwon de Eekse vastgoedmarkt enig vertrouwen, maar de betaalde bedragen haalden amper het niveau van na het midden van voorgaande eeuw. Een uitdieping van de immobiliënmarkt naar het aantal verkochte hectaren per type grond wordt hier niet gegeven, aangezien te veel gegevens ontbreken: bij de transacties werd dikwijls enkel de totale oppervlakte genoteerd, ook wanneer het om verschillende soorten vastgoed ging. Zulke “koppelpverkopen” kwamen veelvuldig voor – in zowat veertig percent van de transacties –, veel meer dan uit onze hedendaagse notariële activiteit blijkt.

	Oostenrijkse Successieoorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
totaal verhandeld kapitaal	6876,7	2168,7	17856,9	22103,8	927,1	16286,0
jaarlijks gemiddelde verhandeld kapitaal	687,7	433,7	1190,5	2210,4	185,4	1085,7
gemiddelde transactieprijs	82,2	147,9	161,6	263,2	97,4	167,6

Tabel 5: Prijszetting op de Eekse vastgoedmarkt (in hectoliter rogge).

De grootte van de verkochte percelen kende een grote variatie. De vergelijking tussen het midden en het einde van de achttiende eeuw toont evenwel de onmiskenbare tendens naar steeds kleinere lapjes vastgoed. De voortschrijdende versnippering van het marktaanbod is ook weerspiegeld in het kleinste en het grootste soort vastgoed. De kleinste verkoop van een boerderij gebeurde in 1802, toen het eigendomsrecht van een twintigste van het erf van eigenaar veranderde. Dit was goed voor zowat 8 centiare. Dit tegenover het grootste erf van 7 hectare 53 are 67 centiare, in 1746 verkocht door Jean Baptiste Heurlebaut uit Veurne. De minima en maxima perceelgroottes van akkerland waren: 76 centiare in 1813 tegenover 8 hectare 39 are 8 centiare in 1741 (weliswaar een groep van dertien stukken). In 1784 werd een stukje weideland van 8 are 87 centiare verkocht, tegenover 8 hectare 33 are 17 centiare in 1786. In 1806 werd een perceel met bomen van 8 are gemeten, in 1736 werd niet minder dan 4 hectare 13 are 78 centiare bosgrond van de hand gedaan.

Boerderijen werden in voorspoedige tijden massaal opgekocht (tabel 6) en men betaalde relatief gezien hoge prijzen. De bevolkingsdruk zorgde er daarenboven voor dat de perceelgroottes bleven dalen. Na de Franse revolutie was een boerderij een nog meer gegeerd goed: de markt liet een stijging van bijna zestig percent optekenen ten opzichte van de vooroorlogse periode. Landboek- en

kadastrale doorsneden tonen aan dat de Ekenaren tussen het midden van de achttiende eeuw en het eerste kwart van de negentiende eeuw heel wat van de omliggende boerderijgronden parcellerden en herbenutten als akkerland. De zaaigronden lagen immers het best in de markt. In oorlogstijd kwam de grondmarkt haast tot stilstand: hoewel akkerland amper op de markt gebracht werd, bleven de betaalde prijzen hoog. In de herstelperiodes bezochten meer gegadigden de vastgoedmarkt, op zoek naar de gegeerde zaaigronden die ze toen duur en klein aankochten. De prijs van weiden piekte iets hoger, maar het verschil met het prijsniveau van ander vastgoed lag vrij laag. Deze meersen en graslanden nabij de Schelde maakten deel uit van een beperkt marktcircuit en de prijszetting blijkt de intrinsieke en socio-economische kwaliteiten van het weideland te volgen. Ten slotte was er bos, dat door de band genomen erg weinig op de Eekse vastgoedmarkt verscheen. Gezien het bosarme landschap van de heerlijkheid en de gemeente Eke, is dit weinig verwonderlijk. Bosgrond was bovendien niet goedkoop: investeringen in de bosbouw werden vooral sinds de Franse tijd beschouwd als bron van prestige en macht, maar tevens als winstgevende belegging.⁵⁴ Waar de verkochte percelen van akkerland en boerderijen gevoelig daalden, bleven de oppervlaktes weideland en bosgrond nagenoeg gelijk.

7. Overleven of speculeren? De participanten van de vastgoedmarkt

Van het midden van de achttiende eeuw tot het begin van de negentiende eeuw bleef de koopactiviteit nagenoeg gelijk; daartegenover verkleinden de verkochte lapjes grond aanzienlijk en daalde de commercialisatievoet gevoelig. Tijdens deze ruime halve eeuw steeg de bevolkingsspanning daarenboven met meer dan de helft (tabel 1). De uitbreiding van het areaal aan akkerland, ten nadele van de vruchtbare weilanden (tabel 2), kon deze demografische druk onmogelijk opvangen. Dit werkte een ongelijke eigendomsverdeling in de hand, veralgemeende de pachtverhoudingen en vergrootte zelfs de onzelfstandige loonarbeid.⁵⁵ De pacht-

⁵⁴ P.-A. Tallier, 'Een nieuwe geschiedenis van het bos in België van het einde van de 18de eeuw tot 1914. Pleidooi voor een globale benadering', in G. Castryck en M. Decaluwe (eds.), *De relatie tussen economie en ecologie. Jaarboek Ecologische Geschiedenis 1998*, Gent, 1999, p. 53. Inwoners van Eke haalden hun benodigd hout meestal uit omwallingen of bomen op akkerland: begin 1740 verkocht Frans Van Ceulebroeck een dreef aan Ludovicus Eeckhaute en Petronella Van Vlaemijnck. De voorwaarde was wel dat het koppel de bomen rooide, hakte en stapelde. Het brandhout was bestemd voor de verkoper: RAG, Archief van de schepbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 63, f. 194: (laattijdige) registratie van de onderhandse verkoop tussen Frans Van Ceulebroeck enerzijds en Ludovicus Eeckhaute en Petronella Van Vlaemijnck anderzijds, op 24 januari 1752.

⁵⁵ E. Vanhaute, 'Rich agriculture and poor farmers', p. 28.

	Oostenrijkse Successie- oorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
boerderij						
aantal transacties	38	10	54	27	7	69
aantal verkochte percelen	40	10	56	27	7	72
gemiddelde transacties per jaar	3,8	2,0	3,6	2,7	1,4	4,6
gemiddelde perceelsgrootte (in hectare)	0,94	1,30	0,77	0,65	0,52	0,96
gemiddelde prijs per hectare (in hectoliter rogge)	114,2	85,5	174,7	433,5	144,1	182,3
akkerland						
aantal transacties	58	7	91	49	11	89
aantal verkochte percelen	120	12	139	65	13	116
gemiddelde transacties per jaar	5,8	1,4	6,1	4,9	2,2	5,9
gemiddelde perceelsgrootte (in hectare)	1,70	1,72	1,13	1,03	1,10	0,86
gemiddelde prijs per hectare (in hectoliter rogge)	90,6	120,0	126,4	112,1	93,6	184,8
weideland						
aantal transacties	20	4	10	12	2	15
aantal verkochte percelen	24	5	17	16	2	15
gemiddelde transacties per jaar	2,0	0,8	0,7	1,2	0,4	1,0
gemiddelde perceelsgrootte (in hectare)	2,87	2,53	3,14	1,88	-	2,07
gemiddelde prijs per hectare (in hectoliter rogge)	102,1	171,1	104,7	194,4	-	151,6
bos						
aantal transacties	4	1	10	3	1	5
aantal verkochte percelen	5	1	12	3	1	5
gemiddelde transacties per jaar	0,4	0,2	0,7	0,3	0,2	0,3
gemiddelde perceelsgrootte (in hectare)	2,51	0,17	1,19	0,61	0,37	0,48
gemiddelde prijs per hectare (in hectoliter rogge)	-	-	110,9	143,4	101,0	95,3

Tabel 6: Prijzetting van de soorten gebouwen en gronden op de Eekse vastgoedmarkt.

markt waarop de bezitloze rurale huishoudens zich begaven, wakkerde ongetwijfeld het speculatief gedrag tot ver buiten Eke aan. De kadastrale dwarsdoorsnede van net na de Belgische omwenteling verhult alvast een gepolariseerde bezitsverdeling van het dorp: anno 1834 was iets meer dan 360 hectare of 39,2 percent van het Eekse areaal in handen van Ekenaren zelf. Eigenaars vanuit de buurgemeente Nazareth bezaten ruim 75 hectare vastgoed, goed voor nog eens 8,2 percent van alle gronden en gebouwen. De grootste groep bezitters waren echter een zestigtal Gentenaars: stedelijke adel en burgerij bezaten respectievelijk 145,7 hectare en 198,6 hectare, samen 41,5 percent van de Eekse oppervlakte.⁵⁶ De dynamische analyse van het bezit en de bezitsverandering legt heel wat aankoopstrategieën en tendensen voorafgaand aan de jaren 1830 bloot. Is het met andere woorden mogelijk om deze tendensen reeds in de tweede helft van de achttiende

⁵⁶ G. Coppiaeters, *Eke 1571-1834*, pp. 282-283.

eeuw te situeren – door een staalkaart te maken van de herkomst van de vastgoedmarktparticipanten – en kunnen bepaalde processen toegeschreven worden aan de economische recessies tijdens de oorlogen van de achttiende eeuw?

Verschillende transacties getuigen van het ruime geografische bereik van deze lokale immobiliënmarkt. Op 22 juli 1807 bijvoorbeeld verkocht Amsterdammer Gilbert Dommer zijn Eekse boerderij met een erf van ruim drie hectare groot. Verkrijger Pierre François Eggermont woonde dichterbij Eke, in het naburige Nazareth. De transactie vond plaats in het kantoor van Jean François Hacquart in Gent, de familienotariss van de Eggermonts.⁵⁷ De inwoner van Noord-Holland kon de uitbating in Eke vóór de verkoop onmogelijk zelf bewoond en bewerkt hebben. Hij had het vastgoed wellicht via erfenis verkregen, het nadien verpacht en ten slotte verkocht. Het beheer van Eeks vastgoed kon op verre afstand geschieden. Maar de geografische mobiliteit van de vastgoedmarktparticipanten hoeft niet in kilometers uitgedrukt te worden: het is voornamelijk een verhaal over de bezitsverhouding tussen stad en platteland.⁵⁸ Gezien de nabijheid van Gent, is het inderdaad niet verwonderlijk dat de stedelijke adel en burgerij steeds een belangrijke invloed heeft uitgeoefend op de Eekse grondmarkt. Het merendeel van de buitendorpse contractanten in de tweede helft van de achttiende eeuw woonde in Gent. Burgers van de (grote) steden beschikten immers over andere en grotere kapitaalsmiddelen en kredietnetwerken, en hadden daarom de grootste actieradius.⁵⁹ David Nicholas toonde aan dat gegoede Gentenaars reeds in de veertiende en vijftiende eeuw substantiële uitbatingen in het rurale hinterland verwierven – Michael Limberger kwam voor zestiende-eeuws Antwerpen tot soortgelijke conclusies.⁶⁰ Hierbij stipte laatstgenoemde aan dat dit buitenstedelijk grondbezit zowel kon bestaan uit enkele individuele percelen, verspreid over verschillende dorpen, als uit omvangrijke pachthoeves. Economisch historici beschreven reeds diverse motieven voor het uitbouwen van een patrimonium ver buiten de stad. Drie elementen komen steeds naar voor. Ten eerste was er een kleine groep kopers die percelen aankocht om (ten dele) in het

⁵⁷ RABe, Registratiekantoor Kruishoutem, nr. 54, f. 21: registratie van de verkoop tussen Gilbert Dommer en Pierre François Eggermont, op 24 juli 1807.

⁵⁸ F. Scheelings, 'Oorlog en grondverkoop rond Brussel in het laatste kwart van de 16^{de} eeuw', in J. Craeybeckx en F. Daelemans (eds.), *Bijdragen tot de geschiedenis van Vlaanderen en Brabant*, Brussel, 1988, pp. 66-71.

⁵⁹ G. Béaur, *Le marché foncier à la veille de la Révolution*, p. 135.

⁶⁰ D. Nicholas, *Town and countryside. Social, economic and political tensions in fourteenth-century Flanders*, Brugge, 1971, pp. 312-313; M. Limberger, 'Credit, the land market and the connection between rural and urban economy. The use of perpetual annuities in Aartselaar (Brabant) from the fourteenth to the sixteenth century', in P. Schofield en T. Lambrecht (eds.), *Credit and the rural economy in North-western Europe, c.1200-c.1850*, Turnhout, 2009, pp. 69-70; M. Limberger, *Sixteenth century Antwerp and its rural surroundings*, pp. 189-211.

eigen verbruik te voorzien. Daarnaast maakte grondaccumulatie een vitaal onderdeel uit van het proces waarbij de rijke burgerij en handelsmiddens in de stad zich een adellijke levensstijl aanmaten. Ten derde was er het investeringsmotief: voornamelijk perioden van oorlog en crisis zouden speculatief gedrag vanuit de stad hebben aangewakkerd.⁶¹ Dit blijkt slechts ten dele waar voor de Eekse vastgoedmarkt in de twee oorlogsperiodes.

	Oostenrijkse Successieoorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
Ekenaren	63,9%	50,0%	67,2%	62,7%	75,0%	56,8%
jaarlijks gemiddeld verhandelde hectares	6,13	1,84	2,38	2,67	0,72	3,19
gemiddelde verhandelde hectares per transactie	2,67	3,07	0,94	0,89	0,72	0,89
Gentenaars	13,9%	0,0%	8,6%	11,8%	6,3%	15,8%
jaarlijks gemiddeld verhandelde hectares	1,42	-	0,90	1,22	0,09	1,88
gemiddelde verhandelde hectares per transactie	2,85	-	3,38	2,44	0,45	1,76
 totaal buitendorpers	36,1%	50,0%	32,8%	37,3%	25,0%	43,2%
jaarlijks gemiddeld verhandelde hectares	3,37	1,66	2,36	3,53	0,90	3,62
gemiddelde verhandelde hectares per transactie	2,81	2,77	2,09	1,96	1,50	1,29

Tabel 7: Verhouding van de herkomst van de kopers.

Tijdens de Oostenrijkse Successieoorlog in Vlaanderen namen de aankopen door mensen van het dorp inderdaad af, ten voordele van buitendorpse investeringen (tabel 7). Die kwamen niet vanuit Gent, aangezien die stad door Franse troepen bezet werd. Het aankoopgedrag in de Franse periode geschiedde dan weer volgens nieuwe patronen. Ekenaren verstevigden hun greep in de wanordelijke eerste jaren van de republikeinse tijd: drie op vier aankopen, tegenover 25 percent door kopers buiten Eke. Deze laatste groep kocht daarentegen wel grotere percelen aan, en na de eeuwwisseling verkregen ze een blijvende greep op de markt. De investeringen van de Gentse burgerij springen het meest in het oog en haalden een nooit geziene hoogte – Gentse investeringen zouden de markt overigens blijvend beïnvloeden. Het waren de institutionele hervormingen die dit mogelijk maakten. Met de notaris als bemiddelaar, steunden stedelingen op een uniek en uniform registratienetwerk dat tegenover alle burgers tegenstelbaar was. Het deed de kopers minder in de geldbeugel tasten: de republikeinse wetgeving, gecodificeerd in 1804, liet de informatiekost gevoelig dalen ten opzichte van de

⁶¹ R. Baetens, 'La "Belezza" Et La "Magnificenza": Symboles Du Pouvoir De La Villa Rustica Dans La Région Anversoise Aux Temps Modernes', in R. Baetens en B. Blondé (eds.), *Nouvelles approches concernant la culture de l'habitat*, Turnhout, 1989, pp. 162-163.

Oostenrijkse periode. Ook inwoners van de Gentse agglomeratie gingen zich nu positioneren op de rurale vastgoedmarkt. Indien ook deze burgers uit onder meer Evergem, Zwijnaarde of Drongen bij de Gentenaars worden geteld, dan blijken de cijfers nog treffender. Maar het meest opmerkelijk zijn de transacties waarbij koper én verkoper woonachtig waren buiten Eke.⁶² Hun activiteit steeg van 12,5 procent op het einde van de achttiende eeuw (1784-1793), over 3,3 procent (1794-1798) tot maar liefst 28,1 procent in de Napoleontische periode (1799-1813). Samen met de normalisatie van de vastgoedmarkt vanaf 1803, was dit cijfer reeds opgeklommen tot één op drie.

	Oostenrijkse Successieoorlog		Franse revolutieoorlog	
	periode	grondrente	periode	grondrente
voor	1731-1735	3,21	1781-1785	1,42
	1736-1740	0,58	1786-1790	0,86
	1741-1745	2,36	1791-1795	1,77
tijdens	1746-1750	1,37	1796-1800	0,88
na	1751-1755	1,90	1801-1805	1,39
	1756-1760	1,66	1806-1810	1,11
	1761-1765	0,83	1811-1815	0,90

Bron: C. Vandenbroeke, 'Werkinstrumenten bij een historische en sociaal-economische synthese, 14^{de}-20^{ste} eeuw', in *Arbeid in veelvoud. Een huldeboek voor Jan Craeybeckx en Etienne Scholiers*, Brussel, 1988, pp. 260-274.

Tabel 8: Gemiddelde grondrente in Eke.

Komt het investeringsgedrag inderdaad overeen met de perioden waarin het interessant was om met vastgoed te speculeren? De evolutie van de grondrente is hiervoor een belangrijke indicator: dit is de verhouding tussen de opbrengsten (pachtprijs) en de grondwaarde (verkoopprijs).⁶³ Hoe hoger de rente, hoe aantrekkelijker het was om gronden op te kopen om ze louter te verhuren. Een hoge rentevoet blijkt niet meteen uit de cijfers tijdens de crisisperioden (tabel 8) – deels omdat de hoge koopprijs de cijfers vervormt. Maar ook de pachtprizen zelf duiden niet meteen op investeringsopportunities. Tijdens de eerste jaren na de Brabantse Omwenteling bijvoorbeeld konden kapitaalkrachtige speculanten gunstige langetermijninvesteringen maken. Maar ten tijde van de komst van de

⁶² In deze analyse van de herkomst van verkopers en verkrijgers zijn enkel de gegevens weerhouden wanneer de woonplaats van de contractanten gekend is.

⁶³ E. Le Roy Ladurie, 'L'histoire immobile', p. 682. Omdat een aaneengesloten reeks jaarlijkse perceelpachtgegevens voor de twee onderzochte periodes tot nog toe onbestaande is, worden hier cijfers van bedrijfspacht gebruikt: C. Vandenbroeke, 'Pachtprijzen en exploitatiekosten in de Vlaamse landbouw in seculair perspectief (14^{de}-20^{ste} eeuw)', in *Liber amicorum Achiel de Vos*, Evergem, 1989, p. 214.

Fransen verviel dit voordeel. Ook het tekort aan krediet in de stad net na 1795 lag aan de basis van deze terughoudendheid.

Rond de eeuwwisseling ging de voorkeur van vastgoedkopers dan weer uit naar heronderhandelde pachtverbintenissen. In het midden van de achttiende eeuw was de helft van de gronden die op de Eekse landmarkt werden verhandeld, met pachtvoorwaarden verzwaard. Het waren echter niet deze gronden die tijdens de Oostenrijkse Successieoorlog op de markt kwamen. Voor en na oorlogstijd waren ze duidelijk meer gegeerd. In een derde van alle verkochte pachtgronden tijdens de achttiende eeuw, was het de pachter zelf – of een dicht familielid – die koper was. Hij was immers de gebruiker van het areaal en kende de kwaliteiten ervan. Zo pachtten Ekenaar Louis Bekaert en zijn echtgenote Judoca Vyncke een hele uitbating van ruim zeven hectare met een boerderij, vijf akkergronden en twee weiden. Toen ze in de oogsttijd van 1747 bij hun Gentse pachtheer, baljuw Jacobus Van Coppenholle en diens vrouw Pieternelle Thienpont, om een lagere pacht van veertien Vlaamse ponden per jaar kwamen vragen, zagen ze in dat kopen voordeliger was. Beide partijen kwamen tot een akkoord. Op de betaaldag betaalde het koppel honderdvijftig ponden contant en in het koopcontract werd de resterende som in een jaarlijkse rente van twaalf pond vastgelegd.⁶⁴ Ook het tegenovergestelde kwam voor: verkoper Frans Van der Cruyssen en diens vrouw werden pachter, onder de voorwaarde dat koper Ludovicus Eeckhaute zou helpen bij de bouw van een huis op een van de twee verkochte percelen akkerland.⁶⁵

Na de economische depressie van de jaren 1780 was verpacht akkerland nagenoeg van de vastgoedmarkt verdwenen: het maakte slechts tien percent van de verhandelde landbouwgrond uit. Nochtans gingen pachtgronden het areaal van het Binnen-Vlaanderen van de achttiende en negentiende eeuw steeds meer domineren: in de directe omgeving van Eke was 60 percent (in 1724) tot ruim 85 percent (in 1765) van de benutte oppervlakte pachtland.⁶⁶ Speculanten kochten pas gronden aan in de maanden waarin het pachtcontract eindigde, of wanneer bestaande contracten konden worden herzien.

⁶⁴ RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 63, f. 5: registratie van de onderhandse verkoop tussen Louis Bekaert en Judoca Vyncke enerzijds en Jacobus Van Coppenholle en Pieternelle Thienpont anderzijds, op 13 augustus 1794.

⁶⁵ RAG, Archief van de schepenbank, het leenhof en de parochie Eke, nr. 64, f. 258: registratie van de onderhandse verkoop tussen Frans Van der Cruyssen en Joanne De Keukelaire enerzijds en Ludovicus Eeckhaute en Petronella Vlaemijnck anderzijds, op 28 april 1760.

⁶⁶ E. Vanhaute, 'Eigendomsverhoudingen in de Belgische en Vlaamse landbouw', p. 214: Sint-Martens-Latem in 1724 op acht kilometer van Eke en Meigem in 1765 op tien kilometer van Eke.

Tijdens socio-economische crisissen kwamen de onderste lagen van de rurale samenleving het meest onder druk te staan. Dorpssamenlevingen waarin het merendeel van de grondbewerkers kleine tot zeer kleine uitbatingen bezaten, hadden het steeds moeilijker om exogene schokken te verwerken. Daarom werd de grondmarkt zelf aangewend om extreme negatieve schokken op te vangen – zo bewees Zvi Razi voor de Engelse rurale grondmarkt. Het was voornamelijk de economische positie van de rurale middengroepen die achteruit ging.⁶⁷ Iets grotere boeren hadden immers een voldoende grote buffer om zonder veel problemen de barre tijden door te komen – daartegenover leefden diegenen op de laagste sporten van de sociale ladder, die vaak geen eigenbezit (meer) hadden. Het verkopen van de uitbating als laatste strohalm lijkt alvast geen overlevingsstrategie te zijn geweest tijdens de Frans-Oostenrijkse oorlogsperiodes (tabel 9). Daarvoor was de netelige politiek-economische constellatie niet bedreigend genoeg. De rurale bevolking deed weliswaar beduidend meer vastgoed van de hand tijdens de eerste onderzochte periode, maar het aantal transacties en de door hen verkochte oppervlakten lagen laag. De Franse revolutieperiode was zelfs helemaal geen reden tot verkoop – hooguit werden transacties uitgesteld naar voor de vastgoedmarkt meer gunstige tijden. Of tot wanneer de wetgever het nieuwe institutionele raamwerk bestendigde. De proletariseringsprocessen die ongetwijfeld ook in Eke plaats vonden, en die veroorzaakt werden door onteigeningen, kwamen er niet zozeer door oorlog. Ze waren veeleer het resultaat van een aanhoudende fiscale- en bevolkingsdruk in tijden voorafgaand aan de conflicten en economische herstelperiodes.

	Oostenrijkse Successieoorlog			Franse revolutieoorlog		
	voor	tijdens	na	voor	tijdens	na
Ekenaren	19,2%	60,0%	53,1%	73,2%	43,8%	46,6%
jaarlijks gemiddeld verhandelde hectares	1,08	0,26	0,89	5,08	1,16	2,78
gemiddelde verhandelde hectares per transactie	2,17	0,43	1,11	1,04	1,16	0,91
Gentenaars	34,6%	20,0%	31,3%	15,5%	6,3%	8,9%
jaarlijks gemiddeld verhandelde hectares	2,34	0,14	1,09	1,17	0,04	1,40
gemiddelde verhandelde hectares per transactie	2,60	0,69	1,63	1,06	0,22	2,63
totaal buitendorpers	80,8%	40,0%	46,9%	26,8%	56,3%	53,4%
jaarlijks gemiddeld verhandelde hectares	4,39	1,65	1,76	2,55	0,46	4,03
gemiddelde verhandelde hectares per transactie	2,09	4,11	1,47	1,34	0,77	1,21

Tabel 9: Verhouding van de herkomst van de verkopers.

⁶⁷ Z. Razi, 'Family, land and the village community in later Medieval England', *Past & Present*, 93 (1981), pp. 19-22.

Besluit

Anders dan in voorgaande eeuwen, had de achttiende-eeuwse plattelandsbevolking tijdens het krijgsgeschiedenis niet of nauwelijks af te rekenen met plunderingen, brandschattingen en oogstvernielingen. Landbouwers in een Scheldedorp zoals Eke hoefden hoogstens hand- en spandiensten te leveren. Toch hadden de oorlogstijden nog een onmiddellijke impact op het dagdagelijkse economische leven van het Gentse platteland, wat we in deze bijdrage hebben gemeten aan de hand van de vastgoedmarkttransacties tijdens de twee heel verschillende Frans-Oostenrijkse conflicten. De Oostenrijkse Successieoorlog was het sein voor de Fransen om de stad Gent te bezetten; vijftig jaar later volgde een bezettingsoorlog die resulteerde in de aanhechting van het voormalige graafschap Vlaanderen aan de Franse republiek. Met deze inlijving maakten de Ekenaren definitief kennis met de nieuwe, moderne samenleving.

Tijdens de twee oorlogen stagneerde het initiatief en de kapitaalsomzet volgens een opvallend gelijkaardig patroon. Aankopen werden uitgesteld en nadat de onzekerheid was geweken, ging de heropleving van de vastgoedmarkt stevast gepaard met een korte, bovenmatige compensatieperiode. Net tijdens deze haast ongeremde recuperatiemomenten, wakkerde het hernieuwde vertrouwen en veiligheid de speculatieve aankopen aan. Dat oorlogstijd tot een versnelde onteigening zou leiden, behoeft dus enige nuance voor de tweede helft van de achttiende eeuw. Na de compensatieperiode typeerde een zekere continuïteit de normalisatie van de vastgoedmarktactiviteit, zeker rond het midden van de achttiende eeuw. Enkele typische en voortschrijdende tendensen zetten zich door tot het begin van de daaropvolgende eeuw: boerderijgronden werd verder naar akkers opengebrouwen, akkerland bleef gegeerd, grondprijzen stegen gestaag maar de verkochte percelen verkleinden. Maar de eeuwwisseling bracht ook structurele veranderingen aan de vastgoedmarktdynamiek aan. Het meest opmerkelijk is de veranderende verhouding tussen stad en platteland. Dit patroon verdient op zijn minst een meer diepgaande analyse en verder institutioneel onderzoek. Enkele jaren nadat het Franse republikeinse leger in de lente van 1794 Vlaanderen binnenviel, konden buitendorpers en voornamelijk Gentse burgers immers hun greep op het rurale economische leven definitief vestigen. In een nieuwe burgermaatschappij, gestoeld op een andere burgerlijk-fiscale organisatie die de vastgoedmarkt vorm gaf, was het voor stedelingen interessanter en eenvoudiger om van buitenaf te investeren. Nieuwe instellingen namen de onzekerheid en twijfels weg die niet alleen in oorlogstijd bestonden, maar die hier en daar ook deel uitmaakten van de vroegmoderne vastgoedwerking zelf.

Bijlage 1: vergelijking van de vroegmoderne vastgoedmarkt-activiteit in het noorden van West-Europa (1550-1850)

	Periode	Verhandeld areaal
Vlaanderen		
Eke	1710-1719	1,9%
Eke	1749-1863	1,00%
Eke	1799-1813	0,71%
Eke	1846	1,80%
Graafschap Evergem	ca. 1550	1,85%
Okegem	1750-1794	0,42%
Brabant		
Heerlijkheid Kruikenburg	ca. 1550	0,43%
Nederland		
Gelderland	1515-1518	0,9%
Gelderland	1542-1557	2,0%
Zeeuws-Vlaanderen	1680-1847	1,6%
Frankrijk		
Janville (Bassin van Parijs)	1760-1789	1,18%
Maintenon (Bassin van Parijs)	1760-1789	0,66%
Rennes (Bretagne)	1760-1789	2,0%
Domfront (Normandië)	1789-1815	0,8%
Duitsland		
Schöningen (Nedersaksen)	1661-1801/1808	0,1%
Neckarhausen (Zwaben)	1700-1709	1,2%
Neckarhausen (Zwaben)	1740-1749	1,4%
Neckarhausen (Zwaben)	1780-1789	2,6%
Zwitserland		
Oberrieden (kanton Zürich)	1770-1779	1,74%
Oetwil (kanton Zürich)	1770-1779	4,02%
Schöfflisdorf (kanton Zürich)	1770-1779	1,86%

Bronnen: T. Wieme, *De rurale immobiliënmarkt in Vlaanderen (18de eeuw)*, pp. 34-35; H. Van Isterdael, 'Evolutie van de grond-en pachtprizen te Okegem (17de-18de eeuw)', *Het Land van Aalst*, 32 (1980), p. 195; N. De Vijlder, 'De rurale grondmarkt in Zuid-Brabant (15de-16de eeuw)', *Eigen schoon en de Brabander*, 96 (2013), pp. 492-495 (de heerlijkheid Kruikenburg = Ternat, Sint-Kathelijne Lombeek en Wambeek); B. Van Bavel en P. Hoppenbrouwers, 'Landholding and land transfer in the North Sea area (late Middle Ages-19th century). Introduction', in B. Van Bavel en P. Hoppenbrouwers (eds.), *Landholding and land transfer in the North Sea area*, Turnhout, 2004, p. 29.

Bijlage 2: de Eekse vastgoedmarktactiviteit (1734-1763 en 1784-1813)

Periode	(A)	(B)	(C)	(D)
1734	7	0,65	510,7	73,0
1735	7	0,96	587,9	98,0
1736	5	1,09	88,6	22,1
1737	7	0,77	264,5	44,1
1738	9	2,74	429,1	47,7
1739	6	1,05	157,9	26,3
1740	5	0,18	1011,8	252,9
1741	21	3,93	2288,3	120,4
1742	15	1,38	1149,9	82,1
1743	7	0,49	388,2	55,5
1744	1	0,16	110,6	110,6
1745	2	0,22	476,4	238,2
1746	5	1,00	333,5	66,7
1747	1	0,64	92,7	92,7
1748	5	0,18	1155,5	231,1
1749	4	0,42	518,3	129,6
1750	9	0,89	866,0	96,2
1751	15	2,46	749,1	53,5
1752	6	0,83	498,5	83,1
1753	12	1,87	1019,0	101,9
1754	8	0,66	1617,3	231,0
1755	18	2,01	2678,3	148,8
1756	4	0,57	411,8	102,9
1757	10	0,76	1744,7	193,9
1758	8	1,16	497,8	71,1
1759	10	1,02	991,0	110,1
1760	7	1,22	755,7	108,0
1761	6	0,20	3989,6	797,9
1762	3	0,21	274,4	91,5
1763	12	0,75	1245,6	103,8
1784	9	0,77	2324,2	258,2
1785	9	0,99	1205,8	134,0
1786	14	2,58	2985,1	213,2
1787	5	0,44	1424,0	284,8
1788	22	1,06	8848,8	442,4
1789	8	0,46	1573,6	224,8
1790	7	0,96	1902,9	475,7
1791	4	0,78	927,1	309,0

Periode	(A)	(B)	(C)	(D)
1792	4	1,16	666,8	166,7
1793	2	0,17	245,4	122,7
1794	2	0,11	42,3	42,3
1795	0	-	-	-
1796	0	-	-	-
1797	1	0,09	144,1	144,1
1798	15	0,75	740,7	105,8
1799	5	0,12	95,8	95,8
1800	17	1,80	2881,7	320,2
1801	14	0,82	2211,1	221,1
1802	19	0,46	685,2	97,9
1803	6	0,24	292,2	146,1
1804	10	0,05	981,0	327,0
1805	7	0,34	541,6	135,4
1806	8	0,55	677,4	112,9
1807	6	0,67	1006,3	167,7
1808	8	1,11	1006,5	167,7
1809	11	0,97	1645,2	164,5
1810	11	1,47	1314,4	119,5
1811	8	0,92	737,6	92,2
1812	9	0,69	929,1	132,7
1813	7	0,48	1281,1	213,5

Legende:

(A) = aantal transacties; (B) = commercialisatievoet (in percentages); (C) = verhandeld kapitaal (in hectoliter rogge); (D) = gemiddelde transactieprijs (in hectoliter rogge).