

# CONJUNCTUUR, STRATIFICATIE EN KOOPKRACHT TE GENT TIJDENS DE EERSTE HELFT VAN DE 17de EEUW. DE ECONOMISCHE EN SOCIALE BETEKENIS VAN DE RENTE- EN WONINGMARKT \*

door

Johan DAMBRUYNE

Het rente- en immobiliënonderzoek heeft de laatste jaren nieuwe perspectieven geopend voor de economische en sociale geschiedenis van de Zuidnederlandse steden van de late Middeleeuwen en het Ancien Régime. De studie van de rente- en woningmarkt, op basis van de schepenregisters, maakt het immers mogelijk om een scherper inzicht te krijgen in de economische conjunctuur en de sociale structuren van de stedelijke samenlevingen. In navolging van H. Soly hebben verschillende thesisstudenten van de Gentse Rijksuniversiteit in de voorbije vijftien jaar de bruikbaarheid van de schepenregisters voor kwantitatief onderzoek verder uitgetest. Steeds kwam men tot bevredigende en waardevolle resultaten. De publikatie „Immobiliënmarkt, fiscaliteit en sociale ongelijkheid te Gent, 1483-1503”, welke in 1981 verscheen, is ongetwijfeld het meest geslaagde voorbeeld van deze nieuwe benadering <sup>1</sup>. Alle mogelijkheden van deze onderzoeksmethode zijn evenwel nog niet gekend. Daarom is het belangrijk dat in de komende jaren het stedelijk rente- en immobiliënonderzoek verder wordt verfijnd en op ruimere schaal wordt toegepast. Met onderhavig artikel over de Gentse rente- en vastgoedmarkt tijdens de eerste helft van de 17de eeuw willen we hiertoe alvast een bijdrage leveren. Tot dusver werd de Arteveldestad enkel voor de 15de eeuw aan een dergelijk onderzoek onderworpen.

## 1. PEILING NAAR DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR

Het is de Franse historicus B. Schnapper die als eerste heeft aangetoond dat er in het Ancien Régime een duidelijke correlatie bestond tussen de ontwikkeling van de stedelijke rentemarkt en de stedelijke economische conjunctuur <sup>2</sup>. Hij stelt dat men de economische toestand van een bepaal-

\* Gebruikte afkortingen:

SAG: Stadsarchief van Gent; reeks 301: Schepenregisters van de Keure; reeks 303: Schepenregisters 'vrij huis, vrij erve'; reeks 330: Staten van goed; reeks 333: Schepenregisters van Gedele; reeks 400: Stadsrekeningen; reeks 402: Registers van de uitgaven.

(1) M. Boone, M. Dumon en B. Reusens, *Immobiliënmarkt, fiscaliteit en sociale ongelijkheid te Gent, 1483-1503* (Kortrijk-Heule, 1981).

(2) B. Schnapper, *Les rentes au XVIIe siècle. Histoire d'un instrument de crédit* (Parijs, 1957).

de stad nauwkeurig kan afleiden uit het aantal en de kapitaalwaarde van de jaarlijks verhandelde geldrenten, evenals uit de onderlinge verhouding tussen de diverse rentetransacties. Tijdens een periode van hoogconjunctuur neemt, volgens de auteur, het aantal renteverhandelingen toe en vermeerderd ook het kapitaal dat de renten vertegenwoordigen. Tevens stijgt het procentueel aandeel van de renteverkopen op de rentemarkt en daalt het aandeel van de renteoverdrachten<sup>3</sup>. Gedurende een periode van laagconjunctuur doet zich het omgekeerde voor.

H. Soly is van oordeel dat de door Schnapper geconstateerde correlatie tussen de evolutie van de rentemarkt en de stedelijke economie eveneens geldt voor de stedelijke immobiliënmarkt<sup>4</sup>. De auteur poneert dat niet alleen de renten maar ook de onroerende goederen gelegen in de stad vooral tijdens periodes van hoogconjunctuur werden verhandeld. Hij bewijst dit aan de hand van de 16de-eeuwse Antwerpse vastgoedmarkt. Om te zien of zijn stelling ook voor de stad Gent opgaat, hebben we voor de eerste helft van de 17de eeuw de ontwikkelingen op de Gentse rente- en woningmarkt gevolgd<sup>5</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat beide markten ook in de Arteveldestad een parallel verloop kennen: gedurende een fase van economische expansie neemt zowel het aantal rentetransacties als het aantal transacties op onroerende goederen toe, terwijl tijdens een fase van economische malaise zowel de renteverhandelingen als de verkopen en erfgevingen van immobiliën in aantal dalen. Wel dient gezegd dat het contrast hoogconjunctuur-laagconjunctuur scherper tot uiting komt op de rentemarkt dan op de woningmarkt. Het omgekeerde is waar te Antwerpen.

Tot nu toe werd de correlatie tussen de stedelijke rente- en immobiliënmarkt en de stedelijke economische trend enkel bestudeerd aan de hand van de volgende vier meetinstrumenten: 1. het jaarlijks aantal verhandelde renten en onroerende goederen, 2. het kapitaal dat jaarlijks wordt belegd in renten en immobiliën, 3. de verhouding tussen het aantal renteverkopen en renteoverdrachten en 4. de omloopsnelheid van de renten, huizen en gronden. Wij willen hier dan ook de aandacht vestigen op een aantal nieuwe indicatoren van de rente- en woningmarkt om het economisch klimaat van de stad te meten.

(3) Een uitvoerige bespreking van de rentetransacties alsook van de immobiliëntransacties vindt men bij J. Dambruyne, 'De 17de-eeuwse schepenregisters en de rente- en immobiliëntransacties te Gent: enkele beschouwingen', *Handelingen der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent*, XLII (1988) pp. 153-182.

(4) H. Soly, 'De schepenregisters als bron voor de conjunctuurgeschiedenis van Zuid- en Noordnederlandse steden in het Ancien Régime. Een concreet voorbeeld: de Antwerpse immobiliënmarkt in de 16de eeuw', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, LXXXVII (1974) pp. 521-544.

(5) Voor het cijfermateriaal zie J. Dambruyne, 'De Gentse immobiliënmarkt en de economische trend, 1590-1640', *Bijdragen en mededelingen betreffende de geschiedenis der Nederlanden*, 104 (1989) pp. 157-183.

Allereerst willen wij wijzen op de nauwe samenhang die te Gent bestond tussen de verhouding renten-onroerende goederen en de economische conjunctuur.

Tabel 1 Verhouding tussen de renten en de immobiliën, 1590-1661

Jaar	Aantal akten		Kapitaalwaarde	
	Aandeel renten	Aandeel immobiliën	Aandeel renten	Aandeel immobiliën
1590	35,6%	64,4%	15,3%	84,7%
1600	46,5%	53,5%	25,7%	74,3%
1610	48,6%	51,4%	29,3%	70,7%
1620	52,2%	47,8%	31,9%	68,1%
1630	48,9%	51,1%	27,1%	72,9%
1641	51,0%	49,0%	32,1%	67,9%
1661	57,9%	42,1%	31,8%	68,2%

Men mag stellen dat naarmate de economische situatie gunstiger wordt het procentueel aandeel van de renten toeneemt en het aandeel van de immobiliën afneemt <sup>6</sup>. Dit geldt zowel voor het aantal akten als voor de kapitaalwaarde. Terwijl in 1590, periode van economische crisis, het aandeel van de rentetransacties slechts 35,6% van het totaal aantal akten bedroeg, steeg dit in 1620, periode van economische bloei, tot ruim 52,2%. De minder rooskleurige toestand van de Gentse economie in 1630 had een daling van het renteaandeel tot gevolg (48,9%). In 1641, periode van hoogconjunctuur, en in 1661, periode van economische „boom”, lag het percentage van de renten hoger dan in 1630. Dezelfde evolutie valt waar te nemen bij de kapitaalwaarde. Zo verdubbelde het kapitaaltaandeel van de rentetransacties tussen 1590 en 1620.

Vermeldenswaardig is ook dat de verhouding tussen de renteverhandelingen en de verhandelingen van onroerende goederen te Gent anders lag dan in Antwerpen. Te Antwerpen bezaten de rentetransacties zowel tijdens het laatste kwart van de 15de eeuw, de 16de eeuw, als tijdens het begin

(6) Voor een overzicht van de economische ontwikkeling van de stad Gent tijdens de 17de eeuw raadplege men J. Dambuyne, *De Gentse immobiliënmarkt*, pp. 157-183; idem, 'Het versteningsproces en de bouwactiviteit te Gent in de zeventiende eeuw', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 102, 1989, pp. 30-51.

van de 17de eeuw een onmiskenbaar overwicht <sup>7</sup>. In Gent daarentegen kan een duidelijke evolutie worden waargenomen: terwijl tijdens het laatste kwart van de 15de eeuw veel meer huizen werden verhandeld dan renten, daalde het aandeel van de immobiliën tussen 1590 en 1661 van 64% naar 42% <sup>8</sup>. Dat de erfrente in de Scheldestad veelvuldiger werd aangewend dan in de Arteveldestad valt niet alleen af te leiden uit de verhouding rentetransacties-transacties op onroerende goederen, maar ook uit de verhouding tussen de erfgevingen en de verkopen van immobiliën <sup>9</sup>.

Er blijkt te Gent ook een nauw verband te bestaan tussen de economische toestand en de verhouding rentekopers-renteverkopers. Naarmate men evolueert naar een actievare rentemarkt en dus naar meer economische activiteit wordt de kloof tussen het aantal rentekopers en verkopers groter. Het omgekeerde is waar bij een ongunstige ontwikkeling van de rentemarkt en de stedelijke economie.

(7)	Periode	Aandeel rentetransacties	Aandeel immobiliëntransacties
	1470-1475	68%	32%

C. De Pooter, *Verkoop en berenting van huizen te Antwerpen op basis van de schepenregisters, 1470-1475. Een bijdrage tot de kennis van de socio-economische structuren van de stad* (onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1980) p. 65.

Jaar	Aandeel rentetransacties	Aandeel immobiliëntransacties
1545	69,3%	30,7%
1555	74,2%	25,8%
1600	78,9%	21,1%
1605	72,8%	27,2%
1610	69,1%	30,9%

H. Soly, *De schepenregisters*, p. 529; J. Jaspers, *De verhandeling van onroerende goederen te Antwerpen (1600-1610)* (onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1973), pp. 21, 37, 50.

(8)	Periode	Aandeel rentetransacties	Aandeel immobiliëntransacties
	1478-1483	33,1%	66,8%
	1483-1488	30,4%	69,6%
	1488-1493	25,8%	74,2%
	1493-1498	27,9%	72,1%
	1498-1503	31,1%	68,9%

H. Degreve, I. Schoups, 'Vijf jaar aanvulling op de Gentse immobiliënmarkt van 1483-1503: 1478-1483', *Sociale mobiliteit en sociale structuren in Vlaanderen en Brabant van de late Middeleeuwen tot de 20ste eeuw* (Studia Historica Gandensia, nr. 257, Gent, 1983) p. 25.

(9) Zie hiervoor J. Dambruyne, *De 17de-eeuwse schepenregisters*, pp. 178-179.

Tabel 2 Verhouding tussen het aantal rentekopers en renteverkopers, 1590-1641

Jaar	Aantal eenheden rentekopers <sup>10</sup>	Index	Aantal eenheden renteverkopers	Index	Procentueel verschil
1590	77	100	90	100	16,9%
1600	129	168	156	173	20,9%
1610	176	229	213	237	21,0%
1620	184	239	230	256	25,0%
1630	151	196	179	199	18,5%
1641	152	197	201	223	32,2%

Tussen 1590 en 1620 kende de Gentse economie een expansie. Welnu, uit tabel 2 blijkt duidelijk dat het verschil tussen het aantal rentekopers en verkopers groter werd; het aantal verkopers nam sterker toe dan het aantal kopers. Gedurende de economische malaise van de jaren twintig werd de kloof tussen het aantal kopers en verkopers beduidend kleiner: terwijl er in 1620 25% meer renteverkopers waren dan rentekopers, was dit verschil in 1630 teruggelopen tot 18,5%. Maar tussen 1630 en 1641 — de Gentse economie beleefde op dat moment een opwaartse ontwikkeling — werd het verschil opnieuw aanzienlijk groter (van 18,5% naar 32,2%).

Het conjunctureel verloop van de Gentse economie kan tevens worden afgeleid uit de omvang van het kapitaal dat de voornaamste rentebeleggers jaarlijks in renten investeerden, alsook uit de grootte van de erfrenten die werden gekocht en verkocht<sup>11</sup>.

Tabel 3 Kapitaal dat de drie grootste beleggers belegden in erfrenten, 1590-1641

Jaar	Kapitaal in Vlaamse pond groten <sup>12</sup>			Totaal bedrag
	De grootste belegger	2. grootste belegger	3. grootste belegger	
1590	225	195	151	571
1600	288	244	224	756
1610	633	355	336	1.324
1620	712	617	450	1.779
1630	504	424	416	1.344
1641	1.333	1.222	1.128	3.683

(10) Wij hanteren de term 'eenheden', omdat 1. de rente(ver)koper niet steeds één bepaald persoon is; het kan evengoed een instelling zijn en 2. wanneer meerdere personen te zamen compareren (b.v. erfgenamen) we dit beschouwen als een eenheid.

(11) J. Dambruyne, *De Gentse immobiliënmarkt*, pp. 167-168.

(12) 1 Vlaamse pond groten (afgekort 1 lb. gr.) = 240 Vlaamse groten = 1,5 Brabantse pond groten = 6 carolusgulden.

De stijging van het belegde kapitaal tussen 1590 en 1620 beantwoordt volkomen aan de expansie die de Gentse economie toen maakte. Hoe nauw de samenhang was tussen de economische conjunctuur en het investeringsgedrag van de grote rentebeleggers wordt duidelijk wanneer men de rentemarkt van 1630 (laagconjunctuur) vergelijkt met die van 1641 (hoogconjunctuur).

Nog een andere barometer om te peilen naar het stedelijk economisch klimaat menen we te hebben gevonden in de discrepantie die bij renteoverdrachten kon voorkomen tussen de reële en de theoretische koopsom. Lichten we dit nader toe. Een rentebezitter kon in geval van geldgebrek zijn rente doorverkopen aan een nieuwe rentekoper, waardoor hij zijn belegd kapitaal terug in handen kreeg. Gedurende jaren van voorspoed stelde dit geen enkel probleem. Anders was het gesteld wanneer zich een economische recessie voordeed, omdat dan weinig contant geld voorhanden was en er ook geen grote vraag naar renten was. Tijdens een crisis zag de rentebezitter dan ook meestal geen andere mogelijkheid dan zijn rente met verlies van de hand te doen. Zo ontving bijvoorbeeld een rente-eigenaar, die zijn rente van 1 lb.gr. (tegen de penning 16) verkocht, van de nieuwe koper geen 16 lb.gr. contant (theoretische koopsom), maar slechts 13 lb.gr. (reële koopsom). Dit impliceert dat de oude rentekoper door deze transactie een verlies leed van 3 lb.gr., terwijl de nieuwe koper een winst maakte van 3 lb.gr. Wij stellen nu als werkhypothese dat wanneer men veel renteoverdrachten op de rentemarkt aantreft waarvan de reële koopsom kleiner is dan de theoretische koopsom dit wijst op een malaise in de stedelijke economie. We hebben onze hypothese uitgetest.

Tabel 4 Aantal akten betreffende renteoverdrachten, 1590-1641

Jaar	Totaal aantal akten	Aantal akten met een kleinere koopsom	Procentueel aandeel
1590	92	86	93,0%
1600	83	24	28,5%
1610	117	16	13,7%
1620	64	0	0%
1630	28	2	7,1%
1641	12	0	0%

Deze bevindingen bevestigen onze stelling. De diepgaande economische crisis omstreeks 1590 weerspiegelt zich scherp in tabel 4: bij maar liefst 93% van alle overdrachten werd de rente met verlies doorverkocht! Daarentegen toont de spectaculaire daling tussen 1590 en 1620 sprekend het herstel en de expansie van de Gentse economie aan. Tijdens het eerste decennium van de 17de eeuw daalde het percentage verder, zodat in 1610 nog slechts 13,7% van de renten met verlies werd overgedragen. In 1620 gebeurde zelfs geen enkele renteoverdracht nog met financieel nadeel voor

de verkoper. Dit is evenwel niet verwonderlijk, gezien de grote vraag naar renten en het groot aanbod van contant geld op dat moment. De economische recessie omstreeks 1630 gaf opnieuw aanleiding tot het verkopen van renten met verlies. Dat nochtans van een ernstige crisis, zoals in 1590, geen sprake is, wordt duidelijk wanneer men het procentueel aandeel van 1630 (7,1%) vergelijkt met dat van 1590 (93%). Net zoals in 1620 was er in 1641, periode van hoogconjunctuur, van renteoverdrachten die met verlies geschieden geen spoor meer te bekennen.

Bovengeschetste evolutie komt ook tot uitdrukking in de kapitaalwaarde.

Tabel 5 Verschil tussen de theoretische en reële kapitaalwaarde, 1590-1641

Jaar	Theoretische kapitaalwaarde	Reële kapitaalwaarde	Vershil in Vlaamse pond groten	Verhouding reële waarde ten opzichte van theoretische
1590	2.509	1.953	556	77,8%
1600	2.870	2.820	50	98,3%
1610	4.619	4.592	27	99,4%
1620	2.862	2.862	0	100,0%
1630	1.320	1.313	7	99,5%
1641	471	471	0	100,0%

Men merkt dat het verschil tussen de theoretische (het kapitaal dat de renteoverdrachten vertegenwoordigen) en de reële kapitaalwaarde (het kapitaal dat in werkelijkheid voor de renten werd betaald) in 1590 vrij aanzienlijk was. De reële waarde vertegenwoordigde slechts 77,8% van de theoretische waarde. Daarentegen was het verschil in 1600, 1610 en 1630 heel miniem; in 1620 en 1641 was er zelfs geen discrepantie.

De correlaties die we tussen de Gentse rente- en immobiliënmarkt en de economische ontwikkeling van de Arteveldestad hebben gelegd, werden voor andere steden nog niet bestudeerd, zodat we ons niet kunnen uitspreken over de wetmatigheid ervan. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen of deze nieuwe indicatoren, ontleend aan de rente- en woningmarkt, ook van toepassing zijn voor andere Zuidnederlandse steden en aldus kunnen bijdragen tot een betere kennis van de stedelijke economische conjunctuur.

## 2. DE SOCIALE STRUCTUUR VAN DE GENTSE BEVOLKING

De sociale structuur van een stedelijke samenleving blootleggen, blijft voor de meeste Zuidnederlandse steden van het Ancien Régime, bij gebrek aan geschikt bronnenmateriaal, een moeilijke opdracht. De stedelijke fiscale reeksen bieden in dit opzicht weinig perspectieven, aangezien de voor sociale stratificatie dankbare directe belasting op het persoonlijk vermogen

in de Zuidnederlandse steden tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd niet of hoogst uitzonderlijk werd toegepast. Een benadering van de sociale hiërarchie vanuit een andere invalshoek, dan de fiscale, is dus aangewezen.

Vanaf het einde van de jaren zestig hebben verschillende contemporaanisten gepleit voor een nieuwe aanpak van de desbetreffende problematiek<sup>13</sup>. Men gaat er namelijk vanuit dat de woning een betere criterium is om de stedelijke bevolking te hiërarchiseren dan het beroep, het inkomen, het fortuin of de betaalde belastingen. Er mag worden aangenomen dat zowat elkeen woont in een huis waarvan de waarde recht evenredig is aan zijn financiële middelen. Niet alleen de financiële capaciteiten van de eigenaar of de huurder spelen een rol bij de keuze van een woning, maar ook het statusbesef. De kwaliteit en kwantiteit van de woning weerspiegelt de sociale status van de bewoner. Het voordeel van de bestudering van de sociale structuur via de wooncultuur is dat enerzijds iedereen op basis van hetzelfde uniform criterium kan worden gekwoteerd (of men nu arm of rijk is, alle mensen hebben behoefte aan een dak boven het hoofd) en anderzijds dat de wooncultuur de andere elementen die de sociale rang of het aanzien van een individu bepalen (beroep, inkomen, vermogen, te betalen belastingen...) overkoepelt.

De kadastrale reeksen van de 19de en 20ste eeuw zijn uiterst geschikt om de sociale gelaagdheid van de stedelijke bevolking, op basis van de hiërarchie in de woningbouw, te reconstrueren. Vanaf omstreeks 1830 kent men, dankzij het opstellen en bijhouden van het kadastraal inkomen, de waarde van ieder huis in België<sup>14</sup>. Helaas bestaat voor het Ancien Régime een dergelijke bron niet. Toch menen we dat een systematisch en kwantitatief onderzoek van de stedelijke immobiliënmarkt ons eveneens kan inlichten over de sociale hiërarchie in het stedelijk huizenbestand. Er mag worden gesteld dat de verkoopwaarde, net zoals het kadastraal inkomen (dat gebaseerd is op de huurwaarde), een afspiegeling is van de kwaliteit en kwantiteit van het huis. Daar alle verkoopakten van stedelijke immobiliën in talrijke Zuid- en Noordnederlandse steden in schepenregisters moesten worden genoteerd om rechtsgeldig te zijn, is het bijgevolg mogelijk om aan de hand van dit bronnenmateriaal de stedelijke woningmarkt te analyseren<sup>15</sup>. Aangenomen mag worden dat de onderlinge verhouding tussen de

(13) L. de Saint Moulin, *La construction et la propriété des maisons, expressions des structures sociales: Seraing depuis le début du XIXième siècle* (Brussel, 1969); J. Hannes, C. Lis, 'De sociale hiërarchie in de woningbouw. Antwerpen omstreeks 1834', *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, I (1969) pp. 86-92; J. Hannes, 'L'habitation, phénomène économique et social', *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, II (1970) pp. 123-144; idem, 'De woning als statussymbool. Een bespreking', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 84 (1971) pp. 361-364; J. De Belder, 'De behuizing te Antwerpen op het einde van de XVIIIe eeuw', *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, VIII (1977) pp. 367-446; A.-M. Vermeulen, 'De woning als criterium van de sociale doorsnede. Gent omstreeks 1834', *Sociale mobiliteit en sociale structuren in Vlaanderen en Brabant van de late Middeleeuwen tot de 20ste eeuw* (Studia Historica Gandensia, nr. 257, Gent, 1983) pp. 149-165.

(14) J. Hannes, *De woning als statussymbool*, p. 362.

(15) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 522.



verschillende kwaliteitscategorieën van huizen die jaarlijks op de immobiliënmarkt worden verhandeld een afspiegeling vormt van de sociale hiërarchie in het totale huizenbestand van de stad. Het is logisch dat wanneer een bepaalde kwaliteitscategorie van huizen in de stad overheerst, deze categorie tevens sterk vertegenwoordigd zal zijn op de vastgoedmarkt. Daarentegen zullen prijscategorieën die een beperkter aantal huizen omvatten ook veel zwakker vertegenwoordigd zijn op de immobiliënmarkt.

Dit soort van onderzoek houdt in de praktijk wel een aantal beperkingen en problemen in. Allereerst heeft de verkoopprijs die men in de verkoopakten aantreft betrekking op 'het huis' en niet op 'de woning'<sup>16</sup>. Enkel deze laatste is effectief sociaal relevant. Aangezien een huis kan bestaan uit meerdere woningen moet de behandeling van eengezinswoningen worden vooropgesteld om tot verantwoorde resultaten te komen<sup>17</sup>. Ten tweede mag geenszins worden verondersteld dat alle personen met hetzelfde beroep, inkomen of bezit in huizen van precies dezelfde waarde wonen. Verder moet worden rekening gehouden met het feit dat de verkoopmarkt van huizen, waarvan men de neerslag vindt in de schepenregisters, nooit, en dit in tegenstelling tot de kadastrale documenten, een doorsnede geeft van het globale stedelijke huizenbestand op een bepaald tijdstip. Tevens bestaat de kans dat, afhankelijk van de economische conjunctuur van de stad, een bepaalde prijscategorie van woningen de voorkeur kan genieten op de woningmarkt.

Om de sociale structuur van de Gentse bevolking tijdens de eerste helft van de 17de eeuw bij benadering te kennen, onderzochten we de immobiliënmarkt van de volgende steekproefjaren: 1590, 1600, 1610, 1620, 1630 en 1641<sup>18</sup>. Dankzij deze tienjaarlijkse steekproeven konden we nagaan of er zich op lange termijn in de onderlinge verhoudingen tussen de diverse kwaliteitscategorieën van huizen geen verschuivingen hebben voorgedaan. Onze steekproefjaren zijn representatief voor de verschillende fasen van de economische conjunctuur<sup>19</sup>.

Niet alle verkoopakten van huizen komen in aanmerking voor ons onderzoek. Enkel de woningen die afzonderlijk en in hun geheel worden verkocht, zijn bruikbaar. Wanneer twee of meer huizen samen worden verkocht, vermeldt de verkoopakte doorgaans de gezamenlijke verkoop-

(16) Met de term 'huis' wordt het gebouw bedoeld, terwijl met de term 'woning' de ruimte wordt bedoeld die door een persoon of een gezin wordt bewoond.

(17) In de 17de-eeuwse verkoopakten staat altijd vermeld of het verhandelde onroerend goed een eengezinswoning betreft of dat het huis bestaat uit meerdere woningen.

(18) Volgende schepenregisters werden integraal doorgenomen: SAG, reeks 301, nrs. 129, 135, 136, 141, 147, 153, 154, 158, 159; reeks 303, nrs. 4, 5, 6, 7, 8, 9; reeks 330, nrs. 110, 111; reeks 333, nrs. 1, 4, 8, 13, 14, 20, 21. Er werd gekozen voor 1641 omdat één van de schepenregisters van 1640 onvolledig bleek te zijn.

(19) 1590 staat voor een crisisperiode van de Gentse economie, 1600 voor een herstelperiode, 1610 voor een expansieperiode, 1620 voor een periode van hoogconjunctuur, 1630 voor een recessieperiode en 1641 opnieuw voor een periode van economische bloei, cf. J. Dambruyne, *De Gentse immobiliënmarkt*, pp. 157-183.

prijs. Hoeveel de huizen afzonderlijk waard zijn, valt meestal niet te achterhalen, ook de akten waarin slechts een gedeelte van het huis werd verkocht, lieten we buiten beschouwing, omdat de vermelde verkoopprijs enkel slaat op het verkocht gedeelte en de verschillende delen niet noodzakelijk eenzelfde waarde vertegenwoordigen.

Om uiteindelijk te komen tot het opstellen van een aantal prijscategorieën van woningen hebben we de huizen die in 1590 op de vastgoedmarkt werden verhandeld, op basis van hun verkoopprijs, ondergebracht in 21 klassen. We beschouwen 20 klassen met een interval van 19 lb.gr. Een laatste klasse bevat alle huizen waarvan de verkoopprijs meer dan 400 lb.gr. bedraagt.

Tabel 6 Frequentiereeks van het aantal verkochte huizen en van de kapitaalwaarde per prijsklasse in 1590

Klassen in Vlaamse pond groten	Aantal huizen	Procentueel aandeel	Kapitaalwaarde van de huizen in Vlaamse pond groten	Procentueel aandeel
1. 1- 20	34	27,9%	363	3,8%
2. 21- 40	19	15,6%	573	6,0%
3. 41- 60	14	11,5%	671	7,0%
4. 61- 80	14	11,5%	1.003	10,5%
5. 81-100	12	9,8%	1.084	11,3%
6. 101-120	7	5,7%	790	8,3%
7. 121-140	5	4,0%	674	7,0%
8. 141-160	3	2,5%	432	4,5%
9. 161-180	0	0 %	0	0 %
10. 181-200	2	1,6%	382	4,0%
11. 201-220	2	1,6%	421	4,4%
12. 221-240	2	1,6%	458	4,8%
13. 241-260	0	0 %	0	0 %
14. 261-280	2	1,6%	540	5,6%
15. 281-300	1	0,8%	287	3,0%
16. 301-320	1	0,8%	317	3,3%
17. 321-340	1	0,8%	321	3,4%
18. 341-360	1	0,8%	356	3,7%
19. 361-380	0	0 %	0	0 %
20. 381-400	0	0 %	0	0 %
21. 400+	2	1,6%	899	9,4%
<b>Totaal</b>	<b>122</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.571</b>	<b>100,0%</b>

Tabel 6 laat een concentratie van huizen zien in de eerste vijf klassen (verkoopwaarden tussen de 1 en de 100 lb.gr.). Vooral de eerste klasse omvat een redelijk aantal huizen (27,9%). Vanaf de achtste klasse wordt het aantal huizen heel beperkt. Voor twee panden reikt de verkoopprijs boven de 400

lb.gr. (namelijk 433 lb.gr. en 467 lb.gr.). In tegenstelling tot het aantal huizen ligt de sterkste kapitaalconcentratie niet bij de eerste twee klassen, maar wel bij de vierde en vijfde klasse. De eerste twee prijsklassen vertegenwoordigen daarentegen een relatief klein kapitaal. Opvallend is ook dat men voor de prijs van de twee duurste woningen bijna alle huizen van de twee goedkoopste prijsklassen kan kopen (in totaal 53 huizen).

Op basis van deze indeling in klassen kan men nu de verhandelde huizen in diverse kwaliteitscategorieën onderverdelen. Wij menen vijf categorieën te kunnen onderscheiden, die men als volgt kan omschrijven: goedkoop, bescheiden, vrij duur, duur en zeer duur. De vier eerste categorieën hebben elk een interval van 99 lb.gr. De vijfde categorie bevat alle panden boven de 400 lb.gr. We zijn ons hierbij wel bewust van het enigszins artificiële en arbitraire karakter van deze prijsindeling.

Tabel 7 Het aantal verhandelde huizen in 1590, ingedeeld volgens de prijscategorie waartoe ze behoren

Prijscategorieën in Vlaamse pond groten	Karakter	Aantal huizen	Procentueel aandeel
1. 1-100	goedkoop	93	76,2%
2. 101-200	bescheiden	17	13,9%
3. 201-300	vrij duur	7	5,7%
4. 301-400	duur	3	2,5%
5. 400+	zeer duur	2	1,6%

Het is duidelijk dat de meeste woningen die in 1590 werden verhandeld goedkope huizen betrof: maar liefst driekwart van de verkochte huizen. Het belangrijkste deel van het resterende percentage gaat naar de huizen met een bescheiden karakter (13,9%). Het procentuele aandeel van de drie duurste categorieën is bijzonder klein; samen (9,8%) evenaren ze zelfs niet het percentage van de bescheiden woningen. Bevestigen de andere steekproefjaren deze resultaten?

Om de immobiliënmarkt van de andere onderzochte jaren te kunnen vergelijken met die van 1590 moet men uiteraard uniforme criteria hantieren. Het is daarom noodzakelijk de verhandelde huizen in de desbetreffende steekproefjaren eveneens te verdelen over vijf kwaliteitscategorieën. Hierbij stelt zich wel een probleem. Aangezien ons onderzoek een halve eeuw bestrijkt, moeten de nominale waarden die de prijscategorieën afbakenen voortdurend worden aangepast aan de algemene prijsstrend van de woningen. Immers, de verkoopprijs van een huis wordt naast de kwaliteit, de omvang en de ligging van het onroerend goed ook bepaald door de inflatie en de wet van vraag en aanbod (bevolkingsevolutie). Het probleem van prijsaanpassing kan vrij gemakkelijk worden opgelost, omdat we ons voor

de aanpassing van de nominale waarden kunnen richten naar de algemene Gentse huishuurindex, welke D. Van Ryssel voor de periode 1500-1795 heeft opgesteld.

Tabel 8 Evolutie van de nominale huishuurindex te Gent, 1590-1641

Jaar	Huishuurindex <sup>20</sup> 1570 = 100	Huishuurindex 1590 = 100
1590	108	100
1600	142	131
1610	150	138
1620	191	176
1630	246	228
1641	313	289

Tabel 8 toont sprekend aan welke grove fout men zou begaan indien men de prijscategorieën niet zou aanpassen. Ten opzichte van 1590 is de huishuurindex in 1600 met 31 % gestegen, in 1610 met 38 %, in 1620 met 76 %, in 1630 met 128 % en in 1641 met 189 %. Dit houdt in dat de nominale waarde die de goedkoopste huizen categorie in 1590 begrenst, namelijk 100 lb.gr., met deze respectievelijke percentages moet vermeerderd worden vooraleer men de vijf kwaliteitscategorieën (goedkoop, bescheiden, vrij duur, duur en zeer duur) van de verschillende steekproefjaren met elkaar kan vergelijken.

Tabel 9 Aandeel van de verschillende kwaliteitscategorieën van woningen op de immobiliënmarkt, 1600-1641

Kwaliteits-categorie	Jaar	Prijscategorie in Vlaamse pond groten	Aantal huizen	Totaal aantal huizen	Procentueel aandeel
Goedkoop	1600	1-131	91	130	70,0 %
	1610	1-138	96	136	70,6 %
	1620	1-176	118	156	75,6 %
	1630	1-228	97	135	71,9 %
	1641	1-289	95	133	71,4 %
Bescheiden	1600	132-262	27	130	20,8 %
	1610	139-276	19	136	14,0 %
	1620	177-352	20	156	12,8 %
	1630	229-456	28	135	20,7 %
	1641	290-578	22	133	16,5 %

(20) D. Van Ryssel, 'Huishuren te Gent (1500-1795)', *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant, XIVe-XIXe eeuw*, II (Brugge, 1965) pp. 345-346.

Vrij duur	1600	263-393	8	130	6,2%
	1610	277-414	15	136	11,0%
	1620	353-528	10	156	6,4%
	1630	457-684	8	135	5,9%
	1641	579-867	6	133	4,5%
Duur	1600	394-524	1	130	0,8%
	1610	415-552	6	136	4,4%
	1620	529-704	3	156	1,9%
	1630	685-912	2	135	1,5%
	1641	868-1.156	6	133	4,5%
Zeer duur	1600	524+	3	130	2,3%
	1610	552+	0	136	0 %
	1620	704+	5	156	3,2%
	1630	912+	0	135	0 %
	1641	1.156+	4	133	3,0%

Wanneer men de verschillende steekproefjaren met elkaar vergelijkt, valt het op dat de onderlinge verhoudingen tussen de diverse huiscategorieën gedurende de periode 1590-1641 geen noemenswaardige wijzigingen hebben ondergaan. Het berekenen van een gemiddelde voor de eerste helft van de 17de eeuw, op basis van deze steekproefjaren, lijkt ons dan ook verantwoord.

Tabel 10 De sociale hiërarchie in het Gentse huizenbestand, 1590-1641

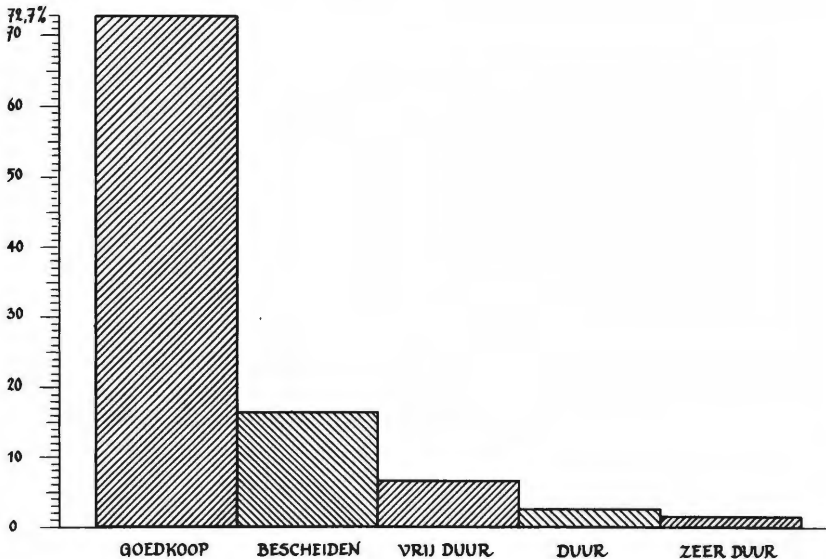
Huizen categorie	Aantal huizen	Procentueel aandeel
1. goedkoop	590	72,7%
2. bescheiden	133	16,4%
3. vrij duur	54	6,6%
4. duur	21	2,6%
5. zeer duur	14	1,7%
		23,0%
		4,3%
Totaal	812	100,0%

Voor de berekening van het gemiddeld procentueel aandeel van de diverse prijs categorieën steunen we ons op de verkoopprijs van 812 huizen, dit is 12,3% van het totale Gentse huizenbestand in 1662: de stad telde toen ongeveer 6.607 huizen<sup>21</sup>. Uit tabel 10 blijkt dat te Gent tijdens de eerste

(21) Deze 17de-eeuwse huizentelling werd uitgevoerd door de Gentse politiemeester Justus Billet. SAG, J. Billet, *Politieboeken*, III f° 68-82 v°. V. Fris heeft het cijfermateriaal van Billet verwerkt en bekomt in totaal 6.607 huizen. V. Fris, 'Densité de la population de Gand du XIVe siècle jusqu'à nos jours', *Bulletijn der Maatschappij van Geschied- en Oudheidkunde te Gent*, XVII (1909) p. 171.

helft van de 17de eeuw ongeveer 70% van het globale huizenbestand bestond uit goedkope woningen; ongeveer 25% van de huizen had een bescheiden tot vrij duur karakter, terwijl slechts ongeveer 5% van de Gentse huizen bestempeld kan worden als duur tot zeer duur. Het gros van de bevolking bewoonde dus goedkope huisjes, terwijl een heel kleine groep van burgers dure panden betrok. Meteen krijgt men ook een beeld van de sociale piramide van de Gentse bevolking. Deze piramide wordt gekenmerkt door een zeer spitse top, samengesteld uit edellieden, magistraten, hoge ambtenaren, kooplieden, ondernemers, advocaten en geneesheren. De stedelijke elite behelsde ongeveer 5% van de totale populatie. Dat de topklasse van de Gentse samenleving heel beperkt was, wordt onder meer treffend bewezen door het aantal personen dat een karos bezat. De karos was, net zoals de auto vandaag, een statussymbool. De sociale status van de bezitter weerspiegelde zich niet alleen in de omvang en de kostbaarheid van de koets, maar ook in het aantal paarden dat voor het rijtuig werd gespannen (cf. paardekracht van een wagen). Welnu, in 1663 reden te Gent slechts 160 karossen rond die door zes, vier of twee paarden werden voortgetrok-

Grafiek 1: Procentueel aandeel van de verschillende prijscategorieën van huizen te Gent, 1590-1641



ken en 4 karossen voorzien van één paard<sup>22</sup>, en dit op een bevolking van ongeveer 50.000 inwoners<sup>23</sup>. De meeste karosbezitters waren edellieden<sup>24</sup>. Ook alle raadsheren van de Raad van Vlaanderen bezaten een koets. Verder beschikten ook een aantal hoge geestelijken (de bisschop, de abten van de Sint-Pietersabdij, de Baudelooabdij en de abdij van Drogen en de deken van het Sint-Baafskapittel), een paar stedelijke topambtenaren (pensionarissen en secretarissen), verscheidene kooplui en een aantal beoefenaars van vrije beroepen (advocaten en geneesheren) over een dergelijk rijtuig.

De middenklasse vormde een relatief beperkte groep; ongeveer een kwart van de bevolking behoorde hiertoe. De basis van de sociale piramide was daarentegen enorm breed; ongeveer 70% van de populatie kan hiertoe worden gerekend.

De sociale ongelijkheid onder de Gentse bevolking was bijzonder groot. Dit komt onder meer scherp tot uiting in de huisvesting: in 1620 had het goedkoopste huis dat werd verkocht een waarde van 18 Vlaamse pond groten, het duurste een waarde van 1.750 Vlaamse pond groten. Het prijsverschil bedraagt bijna het honderdvoudige!

De sociale gelaagdheid van de Gentse bevolking verschilt tijdens de 17de eeuw vrij sterk van deze van de Antwerpse populatie<sup>25</sup>. Zo bezat de Ar-

(22) SAG, J. Billet, *Politieboeken*, V, f° 143.

(23) H. Van Werveke, *De curve van het Gentse bevolkingscijfer in de 17e en de 18e eeuw* (Brussel, 1948) p. 52.

(24) SAG, J. Billet, *Politieboeken*, III, f° 159-161

(25) R. Baetens onderscheidt, op basis van de huurwaarde van de huizen gelegen binnen de stadsmuren in 1667, zes prijscategorieën van woningen in Antwerpen. R. Baetens, *De nazomer van Antwerpen's welvaart. De diaspora en het handelshuis De Grootte tijdens de eerste helft der 17de eeuw* (Brussel, 1976) p. 275. De sociale structuur die hieruit kan worden afgeleid is de volgende:

Huurwaarde in carolusgulden	Aantal huizen	Prijscategorie	Sociale klasse	Percentage
tot 40	798	goedkoop	lage klasse	51 %
41 — 80	3.108			
81 — 160	2.661	bescheiden	] middenklasse	46 %
161 — 320	850			
321 — 640	251	duur	] topklasse	3 %
641 — 1.000	12	zeer duur		
<b>Totaal</b>	<b>7.680</b>			<b>100 %</b>

De sterke middenklasse was te Antwerpen reeds in de 16de eeuw aanwezig. Cf. H. Soly, 'Economische vernieuwing en sociale weerstand. De betekenis en aspiraties der Antwerpse middenklasse in de 16e eeuw', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 83 (1970) pp. 520-535.

teveldestad — procentueel gezien — een omvangrijker arbeidersproletariaat en een beperktere middenklasse dan de Scheldestad, wat ons inziens moet worden toegeschreven aan het verschillend economisch karakter van beide steden: Antwerpen was tijdens de eerste helft van de 17de eeuw nog steeds een veel belangrijker commercieel, financieel en cultureel centrum dan Gent.

### 3. DE EVOLUTIE VAN DE HUISPRIJZEN EN DE KOOPKRACHT

Met deze paragraaf beogen we voor een aantal socio-professionele groepen na te gaan of zij tijdens de eerste helft van de 17de eeuw in staat waren om zich een eigen woonhuis aan te schaffen. Wij zullen de reële prijs van verschillende categorieën van woningen berekenen door de nominale verkoopprijzen van de huizen te vergelijken met de graanprijzen en de lonen. Er wordt nagegaan wat de aankoop van een woonhuis financieel betekende voor een meester-metselaar (een ambachtsmeester), een metselaarsgezel (een geschoold arbeider), een metserdiender en een totaal ongeschoolde arbeider. Verder willen we dit ook onderzoeken voor een aantal hogere ambtenaren in stadsdienst, met name voor de eerste, de tweede en de derde pensionaris van de Keure, de pensionaris van Gedele, de trezorier-boekhouder en de griffier van de trezorie. We beperken ons tot deze socio-professionele groepen, omdat voor de meeste andere groepen het becijferen van hun jaarlijks inkomen heel wat moeilijker is.

Tabel 11 Het jaarlijks inkomen van stedelijke functionarissen en bouwvakkers, 1600-1641

Beroep	Jaarloon in Vlaamse groten
1. eerste pensionaris van de Keure	32.000
2. tweede pensionaris van de Keure	22.000
3. trezorier-boekhouder	21.840
4. griffier van de trezorie	19.200
5. derde pensionaris van de Keure	16.000
6. pensionaris van Gedele	16.000
7. meester-metselaar	14.640
8. metselaarsgezel	9.504
9. metserdiender	6.036
10. ongeschoold arbeider	5.432

De bedragen die men in tabel 11 aantreft voor de stedelijke ambtenaren zijn de jaarweddes welke zij gedurende de periode 1600-1641 ontvingen<sup>26</sup>.

(26) SAG, reeks 400, nr. 110, f° 269-270 v°; nr. 120, f° 259-260; nr. 130, f° 235-236; nr. 140, f° 191-192; nr. 154, f° 168-168 v°.



Merken we hierbij op dat het gaat om een basisbedrag, want naast deze vaste wedde kregen de pensionarissen ook nog kledij ter waarde van 6.300 Vlaamse groten, alsook nog occasionele vergoedingen<sup>27</sup>. Tussen 1600 en 1641 hebben de weddes en de kledijvergoeding geen wijzigingen ondergaan. Tot het ambt van stadspensionaris werden enkel juristen met een universitair diploma toegelaten.

De jaarlonen van de bouwvakkers hebben we berekend aan de hand van de loonreeksen die door E. Scholliers werden uitgegeven<sup>28</sup>. De becijferde jaarlonen zijn geldig voor de periode 1605-1650. Zijn de lonen van de bouwvakkers ook representatief voor de andere stedelijke arbeiders? De textielarbeiders vormden in het 17de-eeuwse Gent ongetwijfeld de talrijkste groep. In tegenstelling tot de bouwlieden werkten de textielarbeiders doorgaans niet tegen een dagloon, maar wel tegen een stukloon. Hierdoor is het becijferen van hun jaarlijks inkomen bijzonder moeilijk. Steunend op de literatuur mag nochtans worden aangenomen dat de lonen van de textielarbeiders (in Gent vooral tijk-, linnen- en legatuurwevers) zelden die van de metsersdienders evenaarden<sup>29</sup>. Maar aangezien de arbeidsfrequentie bij de textielarbeiders hoger lag dan bij de bouwvakkers (seizoenwerkloosheid gedurende de wintermaanden) zal waarschijnlijk het jaarloon van de textielarbeiders dit van de metsersdienders hebben benaderd<sup>30</sup>.

Door omzetting van de huisprijzen, de lonen en de weddes in liters graan verkrijgt men een valabele basis voor vergelijking van beide elementen. Vooreerst zullen we de minimum- en maximumprijzen van de drie sterkst vertegenwoordigde huiscategorieën (de goedkope, bescheiden en vrij dure huizen) op de immobiliënmarkt uitdrukken in liters rogge, en ze daarna afwegen tegenover het jaarlijks inkomen van de bouwvakkers en de stedelijke functionarissen.

(27) SAG, reeks 402, nr. 5, f° 27; nr. 18, f° 29; nr. 29, f° 19.

(28) E. Scholliers, 'Lonen te Gent (XVe-XIXe eeuw)', *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant (XIVe-XIXe eeuw)* II (Brugge, 1965) pp. 354-461. Voor de berekeningsmethode raadplege men J. Dambruyne, *Economische conjunctuur en sociale structuren te Gent, 1590-1660. Een kwantitatieve verkenning* (onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1987) pp. 221-224.

(29) E. Scholliers, Chr. Vandenbroeke, 'Structuren en conjuncturen in de Zuidelijke Nederlanden, 1480-1800', *Algemene Geschiedenis der Nederlanden*, V. (Haarlem, 1980) p. 283; E. Scholliers, 'De materiële verschijningsvormen van de armoede voor de industriële revolutie. Omvang, evolutie en oorzaken', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 88 (1975) p. 453.

(30) E. Scholliers, Chr. Vandenbroeke, *Structuren en conjuncturen*, p. 290.

Tabel 12 Huisprijzen uitgedrukt in Vlaamse groten en in liters rogge, 1600-1641

Jaar	Prijscategorie	Waarde van het huis			
		in Vlaamse groten		in liters rogge <sup>32</sup>	
		Minimum <sup>31</sup>	Maximum	Minimum	Maximum
1600	goedkope huizen	2.990	31.440	2.066	21.722
	bescheiden huizen	31.680	62.880	21.888	43.444
	vrij dure huizen	63.120	94.320	43.610	65.167
1610	goedkope huizen	3.713	33.120	3.763	33.562
	bescheiden huizen	33.360	66.240	33.805	67.123
	vrij dure huizen	66.480	99.360	67.366	100.685
1620	goedkope huizen	5.112	42.240	5.550	45.861
	bescheiden huizen	42.480	84.480	46.121	91.721
	vrij dure huizen	84.720	126.720	91.982	137.582
1630	goedkope huizen	6.991	54.720	2.084	16.309
	bescheiden huizen	54.960	109.440	16.380	32.617
	vrij dure huizen	109.680	164.160	32.689	48.926
1641	goedkope huizen	10.337	69.360	4.761	31.948
	bescheiden huizen	69.600	138.720	32.058	63.895
	vrij dure huizen	138.960	208.080	64.006	95.843

De tabellen 12 en 13 tonen onmiskenbaar aan dat de Gentse huizen tijdens de eerste helft van de 17de eeuw aanzienlijk in prijs en waarde zijn gestegen. Zo moest men voor de goedkoopste huisjes die in 1641 op de vastgoedmarkt voorhanden waren minstens 43 lb.gr. uitgeven tegenover slechts 12 lb.gr. in 1600. Een bescheiden woning kostte in 1641 minstens 290 lb.gr. tegenover 132 lb.gr. in 1600. Bij de vrij dure panden steeg de minimumprijs van 263 lb.gr. in 1600 naar 579 lb.gr. in 1641. De hausse van de nominale en reële huisprijzen was het hevigst tussen 1620 en 1641.

Laten we nu ook de jaarlonen van de bouwvakkers en de jaarweddes van de stedelijke ambtenaren omrekenen in liters rogge, en nagaan wat er van het loon van een bouwvakker rest nadat aan de primaire levensbehoeften voldaan is. We berekenen dit voor een gemiddeld gezin (5 personen).

(31) De vermelde minimumprijzen voor de goedkope woningen zijn de rekenkundige gemiddelden van de 5 goedkoopste huisjes die tijdens de diverse steekproefjaren werden verhandeld.

(32) Voor de omrekening steunen we op de roggeprijzen die door P. Deprez werden gepubliceerd: 'Graanprijzen te Gent en te Deinze in groten Vlaams, 1555-1795', *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant (XVe en XVIIIe eeuw)* I (Brugge, 1959) pp. 62-65. Het betreft een gemiddelde van de roggeprijs in Gent en in Deinze. De roggeprijzen staan uitgedrukt in Vlaamse groten per halster. 1 halster = ± 60,8 liters.

1600: 1 halster rogge = 88 Vlaamse groten. 1610: 1 halster rogge = 60 Vlaamse groten.

1620: 1 halster rogge = 56 Vlaamse groten.

1630: 1 halster rogge = 204 Vlaamse groten.

1641: 1 halster rogge = 132 Vlaamse groten.

Aantal liters rogge =  $\frac{\text{huisprijs} \times 60,8}{\text{roggeprijs}}$

roggeprijs

Tabel 13 Huisprijzen uitgedrukt in het aantal jaarlonen van bouwlieden en ambtenaren, 1600-1641

Jaar	Huizen categorie	Aantal jaarlonen							
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1600	goedkoop	0,6 - 5,8	0,5 - 5,2	0,3 - 3,3	0,2 - 2,1	0,2 - 2,0	0,2 - 1,6	0,1 - 1,4	0,1 - 1,0
	bescheiden	5,8-11,6	5,2-10,4	3,3 - 6,6	2,2 - 4,3	2,0 - 3,9	1,7 - 3,3	1,4 - 2,9	1,0 - 2,0
	vrij duur	11,6-17,4	10,5-15,6	6,6 - 9,9	4,3 - 6,4	3,9 - 5,9	3,3 - 4,9	2,9 - 4,3	2,0 - 3,0
1610	goedkoop	0,7 - 6,1	0,6 - 5,5	0,4 - 3,5	0,3 - 2,3	0,2 - 2,1	0,2 - 1,7	0,2 - 1,5	0,1 - 1,0
	bescheiden	6,1-12,2	5,5-11,0	3,5 - 7,0	2,3 - 4,5	2,1 - 4,1	1,7 - 3,4	1,5 - 3,0	1,0 - 2,1
	vrij duur	12,2-18,3	11,0-16,5	7,0-10,5	4,5 - 6,8	4,2 - 6,2	3,5 - 5,2	3,0 - 4,5	2,1 - 3,1
1620	goedkoop	0,9 - 7,8	0,8 - 7,0	0,5 - 4,4	0,3 - 2,9	0,3 - 2,6	0,3 - 2,2	0,2 - 1,9	0,2 - 1,3
	bescheiden	7,8-15,6	7,0-14,0	4,5 - 8,9	2,9 - 5,8	2,7 - 5,3	2,2 - 4,4	1,9 - 3,8	1,3 - 2,6
	vrij duur	15,6-23,3	14,0-21,0	8,9-13,3	5,8 - 8,7	5,3 - 7,9	4,4 - 6,6	3,9 - 5,8	2,6 - 4,0
1630	goedkoop	1,3 - 10,1	1,2 - 9,1	0,7 - 5,8	0,5 - 3,7	0,4 - 3,4	0,4 - 2,8	0,3 - 2,5	0,2 - 1,7
	bescheiden	10,1-20,1	9,1-18,1	5,8-11,5	3,8 - 7,5	3,4 - 6,8	2,9 - 5,7	2,5 - 5,0	1,7 - 3,4
	vrij duur	20,2-30,2	18,2-27,2	11,5-17,3	7,5-11,2	6,9-10,3	5,7 - 8,5	5,0 - 7,5	3,4 - 5,1
1641	goedkoop	1,9-12,8	1,7-11,5	1,1 - 7,3	0,7 - 4,7	0,6 - 4,3	0,5 - 3,6	0,5 - 3,2	0,3 - 2,2
	bescheiden	12,8-25,5	11,5-23,0	7,3-14,6	4,8 - 9,5	4,3 - 8,7	3,6 - 7,2	3,2 - 6,3	2,2 - 4,3
	vrij duur	25,6-38,3	23,0-34,5	14,6-21,9	9,5-14,2	8,7-13,0	7,2-10,8	6,3 - 9,5	4,3 - 6,5

(1) ongeschoold arbeider, (2) metsersdiender, (3) metselaarsgezel, (4) meester-metselaar, (5) derde pensionaris van de Keure en pensionaris van Gedele, (6) griffier van de trezorie, (7) tweede pensionaris van de Keure en trezorier-boekhouder, (8) eerste pensionaris van de Keure.

Tabel 14 Jaarloon van de bouwlieden en de functionarissen in liters rogge, 1600-1641

Jaar	Jaarloon in liters rogge							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1600	3.753	4.170	6.566	10.114	11.054	13.265	15.200	22.109
1610	5.504	6.116	9.630	14.835	16.213	19.456	22.293	32.426
1620	5.897	6.553	10.318	15.894	17.371	20.845	23.885	34.742
1630	1.618	1.798	2.832	4.363	4.768	5.722	6.556	9.537
1641	2.502	2.780	4.377	6.743	7.369	8.843	10.133	14.739

(1) ongeschoold arbeider, (2) metserder, (3) metselaarsgezel, (4) meester-metselaar, (5) derde pensionaris van de Keure en pensionaris van Gedele, (6) griffier van de trezorie, (7) tweede pensionaris van de Keure en trezorier-boekhouder, (8) eerste pensionaris van de Keure.

Tabel 15 Gemiddeld jaarloon van de bouwvakkers verminderd met de jaarlijkse minimale graanbesteding, 1600-1641

Jaar	Jaarloon in liters rogge verminderd met minimale graanbesteding (= 1.825 l.) <sup>33</sup>			
	Ongeschoolde	Diender	Gezel	Meester
1600	1.928	2.345	4.741	8.289
1610	3.679	4.291	7.805	13.010
1620	4.072	4.728	8.493	14.069
1630	-207	-27	1.007	2.538
1641	677	955	2.552	4.918

Uit tabel 15 kan worden opgemaakt dat gedurende jaren van hoge graanprijzen, zoals bijvoorbeeld in 1630, het loon van de ongeschoolde en de metserder ontoereikend was om in het primaire levensonderhoud te voorzien, terwijl de meester en de gezel voldoende verdienden om hun gezin te kunnen voeden. Na aftrek van de minimale graanbesteding van het jaarloon hield een meester-metselaar gemiddeld een bedrag over dat het

(33) E. Scholliers komt tot het besluit dat een type-gezin van 5 personen 12.200 calorieën per dag nodig heeft; dit betekent een gemiddelde van 2.440 calorieën per dag en per hoofd. Bij omrekening van het aantal pond roggebrood dat dit aantal bevat naar liter rogge bekomt men als resultaat dat 2.440 calorieën gelijk is aan 0,91 liter, dus ongeveer 1 liter per dag en per hoofd. E. Scholliers, *Loonarbeid en honger. De levensstandaard in de XV<sup>e</sup> en XVI<sup>e</sup> eeuw te Antwerpen* (Antwerpen, 1960) pp. 168-176. Dit betekent dat een gemiddeld gezin een minimum van (365 liters x 5 =) 1.825 liters rogge per jaar nodig heeft.

equivalent was van 6.306 l. rogge (= het rekenkundig gemiddelde voor de gehele periode 1605-1650); bij een gezelschap bedroeg dit het equivalent van gemiddeld 3.453 l. rogge. Het bedrag dat de metsersdiender gemiddeld overhield, bedroeg slechts 1.527 l. Een totaal ongeschoolde moest het zelfs stellen met gemiddeld 1.191 liter. De realiteit was voor de metsersdiender en de ongeschoolde arbeider evenwel harder dan wat deze rekenkundige gemiddelden laten uitschijnen, want gedurende 31 van de onderzochte 46 jaar werden deze gemiddelden geenszins bereikt. Tijdens deze 46 jaar haalde de metsersdiender 11 keer niet het peil van de 500 l., bij de ongeschoolde was dit zelfs 14 maal het geval! Gedurende echte duurtejaren was de situatie van de ongeschoolde arbeider en de metsersdiender werkelijk dramatisch. Zo had een ongeschoolde in 1625 31 l. rogge te kort om zijn gezin te kunnen onderhouden; in 1630 bedroeg dit tekort 207 l.! Een metsersdiender had op dat moment een tekort van 27 l. De algemene graanmisogst van 1649 trof nog maar eens de ongeschoolde arbeider (een tekort van 402 l.!) en de metsersdiender (een tekort van 244 l.!). De gezelschap daarentegen hield in 1649, ondanks de enorme hoge graanprijzen, nog een bedrag van zijn loon over dat het equivalent was van 665 l. rogge.

Volgens onze berekening moest een ongeschoolde arbeider gedurende de jaren 1605-1650 gemiddeld ongeveer 69% van zijn loon besteden aan broodgraan; bij een metsersdiender bedroeg dit ongeveer 62%. Een stuk lager lag het percentage bij de gezelschap: gemiddeld ongeveer 40%. Bij een meester-metselaar bedroeg dit maximum ongeveer 25% van zijn jaarloon, althans wanneer hij zich tevredenstelde met roggebrood. Het heeft weinig zin om tevens voor de ambtenaren te gaan becijferen hoeveel procent van hun wedde ze moesten spenderen aan brood, omdat misogsten en graanduurten op deze weddetrekkenden een veel geringere impact hadden dan op de loontrekkenden.

Uiteraard beperken de noodzakelijke uitgaven zich niet uitsluitend tot voedsel. Drank, huishuur, vuur, licht en kleding zijn dit immers ook. Om uiteindelijk te kunnen achterhalen wie zich in de 17de eeuw een woonhuis kon aanschaffen, moet men natuurlijk ook met deze uitgaveposten rekening houden. E. Scholliers heeft in dit opzicht berekend dat te Antwerpen in de 16de eeuw 70 à 80% van een arbeidersloon moest worden besteed aan voedsel, 5 à 15% aan huishuur, 5 à 10% aan vuur en licht, terwijl 5 à 10% overbleef voor andere uitgaven (onder andere kleding)<sup>34</sup>. Het procentueel aandeel dat de diverse categorieën van bouwvakkers van hun loon jaarlijks konden opsparen is ongetwijfeld verschillend. De wetten van Engel en Schwarz poneren trouwens dat het percentage van het gezinsbudget dat aan voedsel en huishuur moet worden besteed omgekeerd evenredig is met de omvang van het gezinsinkomen. Daarom mag geschat worden dat een ongeschoolde arbeider en een metsersdiender jaarlijks maximaal 5% van hun loon konden opsparen, een metselaarsgezelschap 7,5%. Voor de

(34) E. Scholliers, *Loonarbeid en honger*, p. 167. Ook in 1854 werd in België nog steeds 70 à 80% van het arbeidsbudget besteed aan voedsel. E. Ducpétiaux, 'Budgets économiques des classes ouvrières en Belgique. Subsistances, salaires, population', *Bulletin de la Commission Centrale de Statistique*, VI (Brussel, 1855).

meester-metselaar, de derde pensionaris van de Keure en de pensionaris van Gedele veronderstellen we 15% en voor de tweede pensionaris van de Keure, de trezorier-boekhouder en de griffier van de trezorie 20%. Voor de eerste pensionaris van de Keure menen we dat 30% — gezien zijn hoog salaris — zeker haalbaar was.

Tabel 16 Spaarpercentages in liters rogge, 1600-1641

Jaar	Sparpercentage in liters rogge							
	(1) 5%	(2) 5%	(3) 7,5%	(4) 15%	(5) 15%	(6) 20%	(7) 20%	(8) 30%
1600	188	208	492	1.517	1.658	2.653	3.040	6.633
1610	275	306	722	2.225	2.432	3.891	4.459	9.728
1620	295	328	774	2.384	2.606	4.169	4.777	10.423
1630	81	90	212	654	715	1.144	1.311	2.861
1641	125	139	328	1.011	1.105	1.769	2.027	4.422

(1) ongeschoolde arbeider, (2) metserdiender, (3) metselaarsgezel, (4) meester-metselaar, (5) derde pensionaris van de Keure en pensionaris van Gedele, (6) griffier van de trezorie, (7) tweede pensionaris van de Keure en trezorier-boekhouder, (8) eerste pensionaris van de Keure.

Wie kon zich nu in het begin van de 17de eeuw een woonhuis aanschaffen? Tabel 17 geeft antwoord op deze vraag. Een ongeschoold arbeider moest in 1600 minstens 11 jaar werken en sparen om zich een klein huisje te kunnen veroorloven, een metserdiender minstens 10 jaar en een metselaarsgezel iets meer dan 4 jaar. Let wel deze cijfers hebben betrekking op de goedkoopste en kleinste huisjes in de stad. Doorgaans waren deze huisjes van zeer bedenkelijke kwaliteit en verkeerden ze in vervallen toestand. De goedkope woningen van een betere kwaliteit lagen daarentegen enkel in het bereik van de geschoolde arbeiders (de gezellen). Een meester-metselaar kon zich in 1600 gemakkelijk een bescheiden woning permitteren (na minstens 14 jaar sparen); zelfs een vrij duur huis lag nog binnen zijn financieel bereik (minstens 29 jaar sparen). Ook de derde pensionaris van de Keure en de pensionaris van Gedele verkeerden in die mogelijkheid: voor een vrij duur huis moesten zij minstens 26 jaar sparen. De tweede pensionaris van de Keure, de trezorier-boekhouder en de griffier van de trezorie konden zich zelfs een duur huis veroorloven (na respectievelijk 22 en 25 jaar sparen). Een stedelijk topambtenaar als de eerste pensionaris van de Keure had in 1600 amper 13 jaar nodig om in het bezit te komen van een zeer duur pand.

Globaal genomen mag gesteld worden dat rond 1600 heel wat sociale lagen van de actieve bevolking in staat waren om zich een eigen woonhuis van hun rang en stand aan te schaffen. Deze, uit sociaal oogpunt, gunstige situatie dient vooral te worden toegeschreven aan de lage huisprijzen die Gent toen kende, een rechtstreeks gevolg van de economische en demogra-

Tabel 17 Aantal jaren dat de bouwvakkers en de ambtenaren nodig hadden voor de aankoop van een woonhuis, 1600-1641

Jaar	Huizen- categorie	Aantal jaren							
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1600	goedkoop	11,0-115,5	9,9-104,4	4,2-44,2	1,4-14,3	1,2-13,1	0,8-8,2	0,7-7,1	0,3-3,3
	bescheiden	116,4-231,1	105,2-208,9	44,5-88,3	14,4-28,6	13,2-26,2	8,3-16,4	7,2-14,3	3,3-6,5
	vrij duur	232,0-346,6	209,7-313,3	88,6-132,5	28,7-43,0	26,3-39,3	16,4-24,6	14,3-21,4	6,6-9,8
1610	goedkoop	13,7-122,0	12,3-110,0	5,2-46,5	1,7-15,1	1,5-13,8	1,0-8,6	0,8-7,5	0,4-3,5
	bescheiden	122,9-244,1	110,5-219,4	46,8-93,0	15,2-30,2	13,9-27,6	8,7-17,3	7,6-15,1	3,5-6,9
	vrij duur	245,0-366,1	220,2-329,0	93,3-139,5	30,3-45,3	27,7-41,4	17,3-25,9	15,1-22,6	6,9-10,4
1620	goedkoop	18,8-155,5	16,9-139,8	7,2-59,3	2,3-19,2	2,1-17,6	1,3-11,0	1,2-9,6	0,5-4,4
	bescheiden	156,3-310,9	140,6-279,6	59,6-118,5	19,3-38,5	17,7-35,2	11,1-22,0	9,7-19,2	4,4-8,8
	vrij duur	311,8-466,4	280,4-419,5	118,8-177,8	38,6-57,7	35,3-52,8	22,1-33,0	19,3-28,8	8,8-13,2
1630	goedkoop	25,7-201,3	23,2-181,2	9,8-76,9	3,2-24,9	2,9-22,8	1,8-14,3	1,6-12,4	0,7-5,7
	bescheiden	202,2-402,7	182,0-362,4	77,3-153,9	25,0-49,9	22,9-45,6	14,3-28,5	12,5-24,9	5,7-11,4
	vrij duur	403,6-604,0	363,2-543,6	154,2-230,8	50,0-74,8	45,7-68,4	28,6-42,8	24,9-37,3	11,4-17,1
1641	goedkoop	38,1-255,6	34,3-229,8	14,5-97,4	4,7-31,6	4,3-28,9	2,7-18,1	2,3-15,8	1,1-7,2
	bescheiden	256,5-511,2	230,6-459,7	97,7-194,8	31,7-63,2	29,0-57,8	18,1-36,1	15,8-31,5	7,2-14,4
	vrij duur	512,0-766,7	460,5-689,5	195,1-292,2	63,3-94,8	57,9-86,7	36,2-54,2	31,6-47,3	14,5-21,7

(1) ongeschoold arbeider, (2) metsersdiender, (3) metselaarsgezel, (4) meester-metselaar, (5) derde pensionaris van de Keure en pensionaris van Gedele, (6) griffier van de trezorie, (7) tweede pensionaris van de Keure en trezorier-boekhouder, (8) eerste pensionaris van de Keure.

fische ontredde van de stad tijdens de jaren tachtig van de 16de eeuw<sup>35</sup>.

Zoals tabel 17 laat zien was deze gunstige periode evenwel van relatief korte duur. Voor de ongeschoolde arbeiders en de metserdienders werd het in de loop van de eerste helft van de 17de eeuw steeds moeilijker om zich een eigen woning aan te schaffen. Zelfs de zeer goedkope huisjes van bedenkelijke kwaliteit lagen in 1641 niet langer in het bereik van de ongeschoolde arbeiders (minstens 38 jaar sparen); zeker wanneer men bedenkt dat de gemiddelde levensduur toen een stuk lager lag dan vandaag<sup>36</sup>. Een geschoold arbeider (een gezin) kon zich in 1641 enkel nog een zeer goedkoop huis van bedenkelijke kwaliteit permitteren. Voor de meester-metselaar, de derde pensionaris van de Keure en de pensionaris van Gedele verbeterde de toestand er evenmin op: konden zij zich in 1600 nog een vrij duur huis veroorloven dan moesten zij zich in 1641 tevredenstellen met hoogstens een bescheiden woning. Ook de griffier van de trezorie, de trezorier-boekhouder en de tweede pensionaris van de Keure moesten genoegen nemen met een bescheiden huis of in het beste geval een vrij duur huis. In tegenstelling tot het begin van de 17de eeuw reikten de dure panden nu boven hun financiële capaciteiten. De eerste pensionaris van de Keure, de hoogste ambtenaar van de stad, moest in 1641 minstens 29 jaar sparen, tegenover slechts 13 jaar in 1600, vooraleer hij een zeer duur huis contant kon betalen.

Het mag voor de lezer duidelijk wezen dat alle prijsklassen van huizen er tijdens de eerste helft van de 17de eeuw aanzienlijk duurder zijn op geworden voor de arbeiders en de ambtenaren. Deze reële prijsstijging van de woningen was het gevolg van de spectaculaire hausse van de nominale huisprijzen enerzijds en van de gevoelige aantasting van de koopkracht van de loon- en weddetrekkenden anderzijds. Als gevolg van de expansie van

(35) Rond 1590 lagen de verkoopprijzen nog een stuk lager dan rond 1600. J. Dambruyne, *De Gentse immobiëlenmarkt*, pp. 170-171.

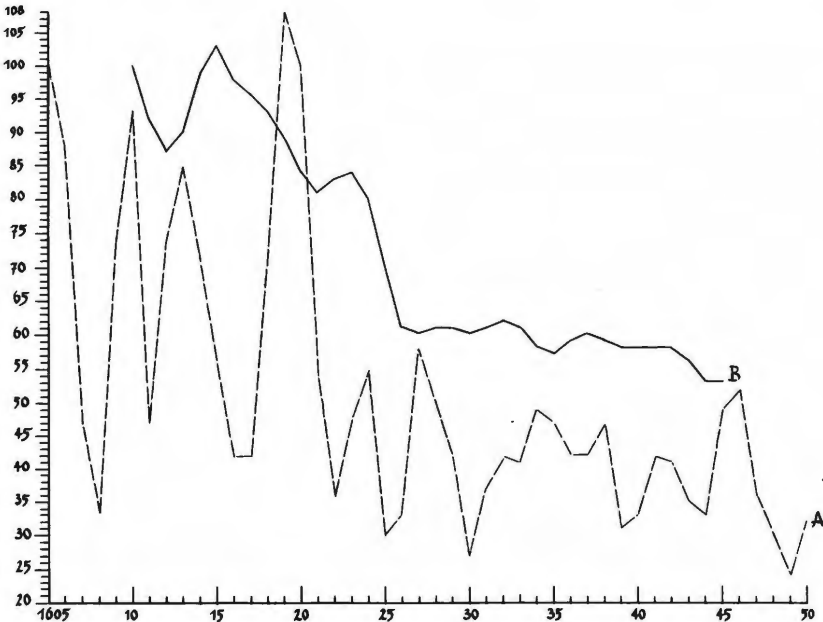
(36) E. Hélin, 'Demografische ontwikkeling van de Zuidelijke Nederlanden, 1500-1800', *Algemene Geschiedenis der Nederlanden*, V (Haarlem, 1980) pp. 184-185.



de Gentse economie vermeerderden de woningen tijdens de eerste helft van de 17de eeuw fors in waarde. Ter illustratie: tussen 1590 en 1641 was de prijs van het gemiddelde huis meer dan verdrievoudigd<sup>37</sup>. Bij de goedkope woningen was de prijsstijging nog groter: kon men in 1590 nog gemakkelijk voor 4 Vlaamse pond groten een klein huisje kopen dan moest men daar in 1641 minstens 43 Vlaamse pond voor neertellen! Anderzijds werden de lonen van de arbeiders en de weddes van de ambtenaren gedurende de eerste helft van de 17de eeuw niet aangepast aan de algemene stijging van de levensduurte. Dit veroorzaakte een aanzienlijk koopkrachtverlies, vooral bij de arbeiders (zie grafiek 2).

Grafiek 2: Evolutie van de koopkracht van het metsersdiendersloon te Gent

A = index van het jaarloon in liter rogge, 1605-1650  
B = index van de elfjaarlijks voorschrijdende gemiddelden, 1610-1645



(37) J. Dambruyne, *De Gentse immobiliënmarkt*, p. 171.

Er moet worden op gewezen dat we bij onze berekeningen de volgende voorwaarden hebben vooropgesteld: 1. dat er slechts één enkele kostwinner per gezin is, 2. dat het gezin gemiddeld 5 personen telt, 3. dat het gezinshoofd het maximum aantal werkdagen per jaar werkt en 4. dat de gezinnen van de ongeschoolde arbeiders en de metserdienders buiten noodzakelijke uitgaven niets besteden.

Totaal onbetaalbaar voor arbeiders waren de industriële en commerciële panden. De verkoopprijzen van deze gebouwen lagen merkkelijk hoger dan die van het doorsnee woonhuis (zie bijlage). Bovendien waren sommige economische panden aanzienlijk duurder dan andere. Zo lag de verkoopprijs van een brouwerij en een winkel doorgaans hoger dan die van een herberg, een bakkerij, een huidevetterij of een smidse<sup>38</sup>. De zeer hoge prijs voor huizen met economische functies maakte deze nagenoeg onbereikbaar voor niet-leden van de betrokken ambachten en verklaart goeddeels de geringe kansen tot sociaal-professionele mobiliteit, en de grote betekenis van de gevestigde en gesloten ambachtsfamilies.

Daar reeds voor Gent voor de 15de en 19de eeuw enig onderzoek werd verricht naar de reële prijs van een gemiddeld woonhuis, verkeren we in de mogelijkheid om een vergelijking in de tijd te maken<sup>39</sup>. Zo werd berekend dat tijdens de periode 1483-1493 een geschoold arbeider (een metse-laarsgezel) ongeveer 25 jaar nodig had om zich een huis van gemiddelde prijs te kunnen aanschaffen; een metserdiender kon dit pas na ongeveer 50 jaar, een ongeschoold arbeider pas na ongeveer 65 jaar<sup>40</sup>. Deze vergelijking leert ons dat tijdens het eerste decennium van de 17de eeuw de gezin ook ongeveer 25 jaar moest sparen (meer precies 27,5 jaar in 1600, 26,9 jaar in 1610)<sup>41</sup>. Maar vanaf de jaren twintig van de 17de eeuw stijgt de reële prijs steeds verder boven deze van de periode 1483-1493 uit, zodat in 1641 de reële prijs van een gemiddelde woning voor een geschoold arbeider

(38) Ook in het 16de-eeuwse Antwerpen bedroeg de prijs van een brouwerij (minimum 6.000 carolusgulden) meer dan die van bijvoorbeeld een huidevetterij (tussen de 1.500 en 4.000 carolusgulden). H. Soly, 'Nijverheid en kapitalisme te Antwerpen in de 16e eeuw', *Album Charles Verlinden* (Gent, 1975), p. 345.

(39) Voor het einde van de 15de eeuw zie M. Boone, M. Dumon en B. Reusens, *Immobilienmarkt*. Voor de eerste helft van de 19de eeuw zie B. Reusens, *Verkoop en berenting van huizen te Gent op basis van de schepenregisters van de Keure, 1483-1493. Een bijdrage tot de kennis van de socio-economische structuren van de stad* (onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1977). In dit proefschrift, dat hoofdzakelijk handelt over de late 15de eeuw, wijdt de auteur ook een paragraaf aan de koopkracht van de 19de-eeuwse arbeiders.

(40) M. Boone, M. Dumon en B. Reusens, *Immobilienmarkt*, pp. 72-73.

(41) Om een nauwkeurige vergelijking mogelijk te maken met het einde van de 15de eeuw steunen we ons, net zoals B. Reusens, voor de prijs van het gemiddelde huis op de mediaan van de jaarlijkse verkoopprijzen en hanteren we hetzelfde spaarpercentage (7,5%).

dubbel zo hoog lag als tijdens de jaren 1483-1493. De evolutie voor de metsr diender verloopt analoog: tot 1620 kan hij wedijveren met zijn middeleeuwse collega (in 1600 43,4 jaar sparen, in 1610 42,5 jaar, in 1620 49 jaar), maar daarna stijgt de reële prijs ver boven deze van de periode 1483-1493 uit (in 1641 85 jaar sparen). Net zoals de ongeschoolde arbeiders en de metsr dienders van de late 15de eeuw konden ook deze van de eerste helft van de 17de eeuw zich geen woonhuis van gemiddelde prijs permitteren. Uit deze vergelijking kan worden geconcludeerd dat de perspectieven voor arbeiders gedurende de eerste twee decennia van de 17de eeuw niet ongunstiger waren dan tijdens de jaren 1483-1493; dit was wel het geval vanaf de jaren twintig.

B. Reusens heeft ook voor de eerste helft van de 19de eeuw de aankoopmogelijkheid van een huis voor twee categorieën van Gentse textielarbeiders becijferd<sup>42</sup>.

Tabel 18 Aantal jaren nodig voor de aankoop van een woonhuis van gemiddelde prijs

Jaar	Aantal jaren	
	Textielarbeider met een jaarloon van 300 frank	Textielarbeider met een jaarloon van 500 frank
1819	282,2	169,3
1835	343,3	206,0
1844	253,3	152,0

Uit tabel 18 blijkt dat de aankoop van een gemiddeld woonhuis ver boven de financiële mogelijkheden lag van de 19de-eeuwse textielarbeiders, en wat meer is dat de vooruitzichten op het verwerven van een eigen woning tijdens de eerste helft van de 19de eeuw nog veel slechter waren dan tijdens de eerste helft van de 17de eeuw.

(42) B. Reusens, *Verkoop en berenting*, p. 81.

Bijlage: Verkooprijzen van huizen met een economische functie

Functie, naam en ligging van het pand	Jaar	Verkoopprijs in Vlaamse pond groten	Prijscategorie	Mediaan van de verkoopprijzen in Vlaamse pond groten	Referentie
Brouwerij 'De Cause' (de Sleepstraat)	1590	242	vrij duur	50	333, nr. 111, f°87
Brouwerij 'De Roose' (omgeving van de Lange Schipgracht)	1610	357	vrij duur	80	301, nr. 141, f°89 v°
Brouwerij 'Het Lammeken' (de Burgstraat)	1620	768	zeer duur	92	333, nr. 8, f°6 v°
Brouwerij 'De Half Maene' (de Sint-Jacobsnieuwstraat)	1620	539	duur	92	333, nr. 8, f°48
Brouwerij 'De Raecke' (de Palingstraat)	1620	359	vrij duur	92	333, nr. 8, f°26
Brouwerij 'De Cogghe' (de Begijnengracht)	1641	800	vrij duur	160	333, nr. 21, f°25 v°
Brouwerij 'Den Hoepele' (de Brabantdam)	1641	1.058	duur	160	333, nr. 21, f°43
Brouwerij 'Den Roosenen Crans' (de Steendam)	1641	1.108	duur	160	333, nr. 21, f°53
Brouwerij 'De Clocke' (de Steendam)	1661	1.730	zeer duur	328	333, nr. 30, f°69 v°
Herberg 'De Sterre' (de Vleeshouwersstraat)	1610	132	goedkoop	80	333, nr. 4, f°84
Herberg 'Het Schermynckele' (de Brandstraat)	1661	351	goedkoop	328	333, nr. 31, f°1
Afspanning 'Den Hellen' (de 'Curte Rucstrate')	1590	144	bescheiden	50	301, nr. 129, f°3 v°
Afspanning 'Den Vergulden Sluetele' (De Brabantdam)	1610	292	vrij duur	80	301, nr. 141, f°58 v°

Functie, naam en ligging van het pand	Jaar	Verkoopprijs in Vlaamse pond groten	Prijscategorie	Mediaan van de verkoopprijzen in Vlaamse pond groten	Referentie
Bruiloftshuis 'Het Roosenmarijntken' (de St.-Jansstraat)	1620	605	duur	92	301, nr. 147, f°195
Winkel 'Den Raese' (de Kortemunt)	1590	317	duur	50	333, nr. 111, f°70 v°
Winkel 'Het Eenhooreken' (de Langemunt)	1610	404	vrij duur	80	301, nr. 114, f°119
Winkel 'Sint-Jacob' (de Vrijdagmarkt)	1620	528	duur	92	333, nr. 8, f°72
Winkel 'De Croone' (de Langemunt)	1641	960	duur	160	301, nr. 159, f°12 v°
Winkel 'Den Oliephant' (de Korenmarkt)	1641	1.125	duur	160	303, nr. 9, f°93
Winkel 'Den Diamant' (de Kortemunt)	1641	1.309	zeer duur	160	301, nr. 159, f°60
Blauwververij (de Apostelhuizen)	1630	462	vrij duur	128	333, nr. 13, f°176 v°
Huidevetterij (de Achterleie)	1590	144	bescheiden	50	330, nr. 110, f°118 v°
Huidevetterij (de Achterleie)	1610	320	vrij duur	80	301, nr. 141, f°74
Pottenbakkerij (de Tichelrei)	1641	512	bescheiden	160	333, nr. 21, f°73
Schoenmakersatelier (het Sint-Veerleplein)	1641	672	vrij duur	160	303, nr. 9, f°270 v°
Smidse (de Geldmunt)	1641	373	bescheiden	160	333, nr. 20, f°202
Smidse (de Hoogstraat)	1661	733	vrij duur	328	333, nr. 31, f°16

Functie, naam en ligging van het pand	Jaar	Verkoopprijs in Vlaamse pond groten	Prijscategorie	Mediaan van de verkoopprijzen in Vlaamse pond groten	Referentie
Bakkerij (de Poel)	1600	159	bescheiden	82	301, nr. 136, f°34 v°
Bakkerij (de Vrijdagmarkt)	1630	568	vrij duur	128	333, nr. 14, f°12
Bakkerij (de Burgstraat)	1630	220	goedkoop	128	333, nr. 14, f°55 v°