

# DE 17de-EEUWSE SCHEPENREGISTERS EN DE RENTE- EN IMMOBILIËNTRANSACTIES TE GENT : ENKELE BESCHOUWINGEN \*

door

Johan DAMBRUYNE

In verschillende Vlaamse en Brabantse steden werden sinds de late middeleeuwen door de stadsmagistraat schepenregisters bijgehouden<sup>1</sup>. Een der eerste steden die hiermee een aanvang nam, was de stad Gent. Het oudst bewaard gebleven Gentse schepenregister dateert immers van 1339<sup>2</sup>.

De Gentse schepenregisters bevatten in hoofdzaak de akten van de vrijwillige rechtspraak, die verleden werden voor de stadsmagistraat. Concreet vindt men in deze lijvige registers: verkopingen, verhuringen en verpachtingen van onroerende goederen, verkopingen, overdrachten en aflossingen van renten, schenkingen en ruilingen, borgstellingen, schuldbekentenissen, huwelijkscontracten, testamenten en allerlei andere gesloten overeenkomsten. Het gros van de akten heeft betrekking op rente- en immobiliënsacties. Alhoewel het stedelijk onroerend goed centraal staat in de schepenregisters, vindt men er tevens informatie over immobiliën die buiten de stad gelegen zijn.

De afgesloten contracten werden in de schepenregisters geregistreerd omdat het contract hierdoor openbaar werd gemaakt, waarborg bood voor de uitvoering en de naleving ervan en rechtskracht bezat bij eventuele betwisting<sup>3</sup>. De eigenlijke rechtshandeling voltrok zich vóór het moment

(\*) Met dank aan Prof. Dr. H. De Ridder-Symoens en Dr. M. Boone. Gebruikte afkortingen: SAG: Stadsarchief te Gent; RAG: Rijksarchief te Gent; 301: Jaarregisters; 303: Schepenregisters 'vrij huis, vrij erve'; 330: Staten van goed; 333: Schepenregisters van gedele.

(1) Te Mechelen zijn de schepenregisters bewaard gebleven sinds 1345, te Leuven sinds 1362, te 's-Hertogenbosch sinds 1368, te Antwerpen sinds 1394, te Aalst sinds 1400, te Brugge sinds het midden van de 15de eeuw. 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, in *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 87, 1974, p. 522. Zie ook H. Nelis, Etude diplomatique sur la juridiction gracieuse des échevins en Belgique (1150-1300), in *Annales de la Société d'Emulation de Bruges*, LXXX, 1937, pp. 48-49.

(2) SAG, 301, nr. 1. In een oorkonde van 10 juli 1286 wordt evenwel een allusie gemaakt op een ouder schepenboek, dat ten minste sinds 1286 bestaat ('ende daer af es oec I copie hute scepenen bouc'). W. Prevenier, *Oorkondenleer der Middeleeuwen*, syllabus, Gent, 1986, p. 133.

(3) Ph. Godding, *Le droit foncier à Bruxelles au moyen âge*, Brussel, 1960, p. 234; Ph. Lardinois, *Diplomatische studie van de akten van vrijwillige rechtspraak te Gent van de XIIIde tot de XVde eeuw*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1976, pp. 70, 83-84; Id., Symptomen van een middeleeuwse clan: de erfachtige lieden te Gent in de 1e helft van de 14e eeuw, in *Handelingen*

van optekening in de schepenregisters. Tijdens deze rechtshandeling ontvingen de deelnemende partijen een geschreven bewijs van de schepenen, veelal in de vorm van een chirograaf<sup>4</sup>.

## 1. DE BEVOEGDHEID OVER DE VRIJWILLIGE RECHTSPRAAK

Tot dusver is voor de stad Gent enkel de bevoegdheid inzake de vrijwillige rechtspraak tijdens de middeleeuwen bestudeerd geworden<sup>5</sup>. Aanvankelijk bezaten de erfachtige lieden (de *virii hereditarii*), die meestal ook de schepenfuncties bekleedden, het monopolie over de gracieuze rechtspraak te Gent<sup>6</sup>. Maar door de hervorming van het stadsbestuur in 1301 verloren ze dit monopolie. Voortaan kende Gent twee schepenbanken van elk 13 schepenen: de schepenbank van de keure en die van gedele. De schepenen van de keure kregen de contentieuze rechtspraak in civiele en in criminele zaken, de vrijwillige rechtspraak alsook het algemeen bestuur van de stad toebedeeld; de schepenen van gedele waren een soort vrederechters (paisierders) en traden *ex officio* op als oppervoogden van minderjarige wezen<sup>7</sup>. In de 14de eeuw participeerden de erfachtige lieden nog steeds aan de voluntaire jurisdictie, desondanks verloren ze toch geleidelijk hun positie<sup>8</sup>. Het waren hoofdzakelijk gegoeden, standgenoten en geestelijken die zich in de 14de eeuw nog steeds wendden tot de erfachtige lieden. De andere Gentse burgers kozen daarentegen voor de schepenen van de keure<sup>9</sup>. Tijdens de 15de eeuw verwierf de schepenbank van de keure uiteindelijk het monopolie over de vrijwillige rechtspraak<sup>10</sup>.

*der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent*, XXXI, 1977, pp. 65-76.

(4) Ph. Lardinois, *Diplomatische studie*, p. 84. Ook in de door ons doorgenomen schepenregisters wordt er diverse malen melding gemaakt van een chirograaf. Zo kan men bijvoorbeeld in een akte uit 1590 lezen: 'Jan Beths, welke kende ghecedeert en ghetransporteert thebbene alzulcke eene wettelicke chirographie inhoudende 30 s.gr. tsaers losselick den penninck 18'. SAG, 330, nr. 110, f° 120 v°.

(5) Zie hiervoor Fr. Blockmans, *Het Gentsche stadspatriciaat tot omstreeks 1302*, Antwerpen-'s-Gravenhage, 1938; P. Rogge, De samenstelling der Gentse schepenbanken in de 2de helft der 14de eeuw, in *Handelingen der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent*, IV, 2, 1949-1950, pp. 22-31; Ph. Lardinois, *Diplomatische studie*; M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobilienmarkt, fiscaliteit en sociale ongelijkheid te Gent, 1483-1503*, Standen en Landen, LXXVIII, Kortrijk-Heule, 1981; M. Boone, Openbare diensten en initiatieven te Gent tijdens de Late Middeleeuwen (14de-15de eeuw), in *Het openbaar initiatief van de gemeenten van België. Historische grondslagen (Ancien Régime). 11e internationaal colloquium, Spa, 1-4 september 1982. Handelingen*, Historische Uitgaven, reeks in-8°, nr. 65, Brussel, 1984, pp. 71-114.

(6) Fr. Blockmans, *Het Gentsche stadspatriciaat*, p. 330.

(7) J. Decavele, J. Vannieuwenhuysse, *Archiefgids, Stadsarchief van Gent, deel I: Oud Archief*, Gent, 1983, pp. 73, 145.

(8) M. Boone, *Openbare diensten*, pp. 78-80.

(9) Ph. Lardinois, *Symptomen*, pp. 72, 75-76.

(10) 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, Rijksuni-

Aangezien de bevoegdheid over de gracieuze rechtspraak te Gent tijdens het Ancien Régime nog in geen enkele studie aan bod is gekomen, willen we dit aspect van de rechtsbedeling in onderhavig artikel even onder de loep nemen. De hamvraag is uiteraard of de schepenen van de keure hun alleenrecht inzake vrijwillige rechtspraak gedurende het Ancien Régime hebben weten te behouden.

### *De schepenbank van de keure*

De contracten verleden voor de schepenen van de keure vonden vanaf de 14de eeuw hun neerslag in de zogenaamde 'jaarregisters'. Deze schepenregisters zijn ondergebracht in het Gentse stadsarchief en vormen aldaar de huidige reeks 301 (van het oud archief). De reeks vangt aan in 1339 en loopt door tot 1679<sup>11</sup>. Na 1679 hield deze reeks op te bestaan. Telkens de magistraat werd vernieuwd, werd ook een nieuw schepenregister aangelegd. Van 1540 tot 1783 begon het nieuwe schepenjaar steeds op 10 mei<sup>12</sup>. De enige uitzondering hierop vormde de periode van het calvinistische bewind (1578-1584): toen keerde men heel eventjes terug naar de toestand van vóór 1540, en begon het schepenjaar op 15 augustus<sup>13</sup>. Dit verklaart waarom de eerste akten van elk schepenregister steeds gedateerd zijn rond het midden van mei of augustus. Van 1468 tot 1648 werd de band van elk register kunstig versierd met het wapen van de voorschepen<sup>14</sup>.

Vanaf 1529 hebben de schepenen van de keure naast hun jaarregister een bijkomend register aangelegd. Dit tweede register was enkel bestemd voor de registratie van transacties op onroerende goederen en renten gevestigd op immobiliën, die het juridisch statuut 'vrij huis, vrij erve' bezaten. Deze schepenregisters zijn samengebracht in de huidige reeks 303<sup>15</sup>. Vóór 1529 werden deze 'vrij huis, vrij erve' transacties gewoon genoteerd in de jaarregisters. De benaming 'vrij huis, vrij erve' is een typisch Gentse uitdrukking. Hiermee werden de bebouwde erven aangeduid die volledig eigendom waren van de bezitter en die aan geen enkele recognitieve betaling aan de oorspronkelijke grondeigenaar onderworpen waren<sup>16</sup>. Los daarvan kon de eigenaar van een 'vrij huis, vrij erve' uiteraard zijn bezit als onderpand bij een hypothecaire overeenkomst aanwen-

versiteit, Gent, 1977, p. 31; M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobiëlenmarkt*, p. 47.

(11) J. Decavele, J. Vannieuwenhuysse, *Archiefgids*, p. 156. De reeks omvat in totaal 167 registers.

(12) *Ibidem*, p. 74.

(13) M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobiëlenmarkt*, pp. 48-49.

(14) J. Decavele, J. Vannieuwenhuysse, *Archiefgids*, p. 156.

(15) De reeks 303 bevat in totaal 42 registers.

(16) J. Decavele, J. Vannieuwenhuysse, *Archiefgids*, p. 83; G. Desmarez, *Etude sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandre, avec plans et tables justificatives*, Gent-Parijs, 1898, pp. 1-5. Op verschillende historische gevels te Gent prijkt nog steeds het opschrift 'vrij huis, vrij erve'. Zie bijvoorbeeld de huizen 'Het Waepen van Zeelant' en 'De Maecht van Ghent' op de Korenmarkt.

den (b.v. als waarborg bij een renteverkoop). In verschillende akten betreffende 'vrij huis, vrij erve' transacties kan men lezen: 'wesende vrij eyghen goet ende bydien onbelast'<sup>17</sup>. Nochtans waren vele 'vrij huis, vrij erve' immobiliën in de 17de eeuw wel belast met recognities (onlosbare renten, sourenten, landcijzen en andere lasten). In de akten betreffende deze immobiliën leest men: 'vrij huus ende eervve wesende en nochtans int gheheele belast met...'. Wat er dus op wijst dat de oorspronkelijke betekenis van 'vrij huis, vrij erve' voor heel wat huizen met dit statuut in de 17de eeuw niet meer gold<sup>18</sup>. In tegenstelling tot de jaarregisters werd er jaarlijks geen nieuw 'vrij huis, vrij erve' register aangelegd. Zo omvat bijvoorbeeld het eerste register van de reeks 303 de gehele periode 1529-1547 (het register telt 319 folio's). De reden hiervoor is dat er veel minder 'vrij huis, vrij erve' transacties dan transacties op gewone immobiliën werden verleden voor de schepenen van de keure. De reeks 303 is blijven bestaan tot 1796.

Nieuw voor de 16de eeuw is ook het feit dat in 1552 voor het eerst melding wordt gemaakt van een normatieve tekst die de registratie van transacties op onroerende goederen gelegen in de stad en de vrijheid van Gent verplicht stelde<sup>19</sup>. Volgens deze stedelijke ordonnantie diende de registratie te geschieden voor de schepenen van de keure. Hadden de schepenen van gedele dan geen registratiebevoegdheid?

### *De schepenbank van gedele*

Sinds 1349 bezaten ook de schepenen van gedele eigen registers. Deze schepenregisters zijn ondergebracht in de huidige reeks 330. De reeks 330 omvat de periode 1349-1795 en is beter gekend onder de benaming 'staten van goederen'. Net zoals bij de schepenbank van de keure werd bij elk nieuw schepenjaar een nieuw register begonnen. Ook werd van 1468 af op de boekbanden het wapen van de voorschepen geschilderd.

De 'staten van goederen' hebben tijdens de 16de eeuw een inhoudelijke evolutie doorgemaakt. Dit blijkt uit een aantal steekproeven, die wij in

(17) Zie onder andere SAG, 303, nr. 7, f° 15 v°.

(18) Het verlies van de oorspronkelijke betekenis van 'vrij huis, vrij erve' is zeker geen 17de-eeuws verschijnsel, maar ligt veel vroeger in de tijd; reeds op het einde van de 15de eeuw was 'vrij huis, vrij erve' niet meer synoniem voor onbelast. M. Dumon, *Verkoop en berenting van huizen te Gent op basis van de schepenregisters van de Keure, 1493-1503. Een bijdrage tot de kennis van de socio-economische structuren van de stad*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1978, p. 17.

(19) '...ordonneren ende statueren bij dese, dat men van nu voortan gheene belastinghen, veranderinghen, giften ofte vercoopinghen van den zelve eyghen huusen erfven en zal vermoghen te doene, omme voor souffisante ende effectuele erfvenesse ofte realisatie bekendt te zijne, tenzij dat zulcke alienatien, giften ofte belastinghen voor scepenen vander kuere deser stede, ghepasseert ende verkendt wesen, ende voorts dat de ghone die daertoe van baillu ende scepenen weghe ghecommitteert es, ofte werden zal, danof de kenessen hebbe, de zelve aggrere ende met zijnen handteekene subsignere, metgaders tziinen boucke annotere...'. A. Du Bois, L. De Hondt, *Coutumes de la ville de Gand*, II, Brussel, 1887, pp. 291-295: 'ordonnance sur la vente et la dation en hypothèque de maisons et héritages francs'.

deze registers hebben uitgevoerd. Er mag gesteld worden dat op het einde van de 15de eeuw de rentetransacties en de verhandeling van onroerende goederen in de 'staten van goederen' nog een onbeduidende minderheid vormden<sup>20</sup>. Het gros van de akten had namelijk betrekking op staten van goed, 'hoysatingen', testamenten, aanstelling van voogden, presentatie van voogdijrekeningen, schuldbekentenissen, borgstellingen, giften en verpachtingen. Dit verandert tijdens de eerste helft van de 16de eeuw; van dan af neemt het aantal transacties betreffende renten en immobiliën gestadig toe. Wel gaat het bijna steeds om erfeniskwesties, m.a.w. één van de twee handelende partijen treedt op als voogd of als erfgenaam.

Tijdens de tweede helft van de 16de eeuw blijft het aantal rente- en immobiliëntransacties verder toenemen. Opmerkelijk hierbij is dat nu ook steeds meer personen voor de schepenen van gedele compareren die niet betrokken zijn (hetzij als erfgenaam, hetzij als voogd) bij een of andere erfeniskwestie. Het stijgend aantal akten inzake renten en onroerende goederen verklaart waarom vanaf 1599 de schepenen van gedele jaarlijks een tweede register zijn gaan bijhouden. Deze registers (in totaal 136 volumes) zijn samengebracht in de huidige reeks 333 en omhelzen de periode 1599-1788. Vanaf 1599 kwam er een duidelijke scheiding tussen de staten van goed (de boedelbeschrijvingen van de sterfhuizen waar minderjarigen als erfgenamen voorkwamen) en de transacties betreffende renten en immobiliën. Voortaan werden in de oude registerreeks (reeks 330) alle staten van goed genoteerd, terwijl in de nieuwe reeks (reeks 333) alle transacties aangaande renten en vastgoed werden geregistreerd. Volledigheidshalve moet hier nog worden aan toegevoegd dat de 'rolle' eveneens verhuisde van de oude naar de nieuwe reeks. Deze rubriek bevat de akten waarin de schepenen van gedele optreden in hun hoedanigheid van oppervoogden over minderjarige erfgenamen<sup>21</sup>. De 'rolle' treft men steeds achteraan in het schepenregister aan.

Welk soort schepenregister bevat nu het meest aantal akten betreffende transacties van stedelijke onroerende goederen en renten gevestigd op stedelijke immobiliën? We hebben dit onderzocht voor een aantal steekproefjaren (zie Tabel 1).

Uit deze tabel blijkt duidelijk het overwicht van de schepenregisters van gedele. Gedurende alle steekproefjaren bedraagt het aandeel van de schepenen van gedele steeds meer dan de helft. In 1590 en 1620 werd zelfs driekwart van alle akten voor de schepenbank van gedele verleden. Meteen is ook duidelijk waarom men vanaf 1599 de transacties betreffende renten en immobiliën in een apart register is beginnen noteren. De sterke toename van het aantal akten dat in de loop van de 16de eeuw voor de schepenen van gedele werd gepasseerd, noodzaakte tot het aanleggen van een tweede register.

(20) In hun studie over de Gentse immobiliënmarkt (1483-1503) hebben M. Dumon en B. Reusens dan ook deze schepenregisters achterwege gelaten. M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobiliënmarkt*, p. 45.

(21) De 'rolle' bevat onder andere borgstellingen, aanstellingen van voogden en opheffingen van het voogdijschap over meerderjarige wezen.

Tabel 1: *Procentueel aandeel van de verschillende schepenregisters, 1590-1661.*

Jaar	Aandeel schepenregister van gedele	Aandeel jaarregister v.d. keure	Aandeel schepenregister 'vrij huis, vrij erve'	Aandeel jaarregister + 'vrij huis, vrij erve'
1590	74,1 %	22,3 %	+ 3,6 %	= 25,9 %
1600	65,2 %	34 %	+ 0,8 %	= 34,8 %
1610	61,7 %	30 %	+ 8,3 %	= 38,3 %
1620	74,1 %	17,7 %	+ 8,2 %	= 25,9 %
1630	65 %	23,4 %	+ 11,6 %	= 35 %
1641	62,5 %	23,3 %	+ 14,2 %	= 37,5 %
1661	52,4 %	20 %	+ 27,6 %	= 47,6 %

In vergelijking met de 15de eeuw was het aandeel van de jaarregisters in de 17de eeuw gering. Het procentuele aandeel van de jaarregisters kon wel sterk schommelen (b.v. 34 % in 1600, slechts 17,7 % in 1620). Het kleinste part vertegenwoordigen de schepenregisters 'vrij huis, vrij erve'. Wel groeide na 1620 hun aandeel aan, zodat in 1661 het percentage van de 'vrij huis, vrij erve' registers zelfs hoger lag dan dat van de jaarregisters. Uit de tabel kan ook worden afgeleid dat na 1620 het procentuele aandeel van de schepenen van de keure (jaarregister + 'vrij huis, vrij erve' register) opnieuw is toegenomen. Deze procentuele toename geeft ons echter een vertekend beeld, want de stijging komt niet tot uiting in absolute cijfers: in 1641 werden 161 akten voor de schepenen van de keure verleden, in 1661 waren er dit nog slechts 69. De daling van het aantal akten zowel in de schepenregisters van de keure als in die van gedele doet vermoeden dat de stadsmagistraat in de loop van de 17de eeuw zijn monopolie inzake de registratie van transacties op stedelijke immobiëlen en rentetransacties m.b.t. stedelijke onroerende goederen heeft verloren.

In tegenstelling tot de schepenen van de keure hebben we voor de schepenen van gedele geen normatieve tekst teruggevonden, waaruit hun bevoegdheid over rente- en immobiëltransacties blijkt. De ordonnantie uit 1552 maakt enkel melding van de schepenen van de keure. Wij menen dat het niet vernoemen van de schepenen van gedele in deze ordonnantie moet worden toegeschreven aan het feit dat op het moment dat de verordening werd uitgevaardigd, de schepenen van gedele zich nog inzake rentetransacties en transacties op immobiëlen beperkten tot de erfenskwesties (sinds de 14de eeuw bezaten zij bevoegdheid over en jurisdictie in erfenskwesties). Het is pas na 1552 dat het aantal akten betreffende gewone rente- en immobiëltransacties in de schepenregisters van gedele sterk is toegenomen. Typerend voor deze evolutie is dan ook een stedelijke ordonnantie inzake transacties op stedelijke immobiëlen uit 1653, waarin niet meer wordt gesproken over de schepenen van de keure, maar over

de 'weth' <sup>22</sup>; waarmee zowel de schepenbank van de keure als die van gedele wordt bedoeld.

De reden waarom tijdens de 16de eeuw steeds meer rente- en immobiliëntransacties werden gepasseerd voor de schepenen van gedele i.p.v. voor de schepenen van de keure is ons niet bekend. Misschien houdt het verband met de daling van de politieke macht van de schepenen der keure na 1540 (Karolijnse Concessie). Enkel een exhaustieve studie van de vrijwillige rechtspraak voor de 16de eeuw zou hiervoor een plausibele verklaring kunnen geven.

### *Het notariaat*

Terwijl tijdens de 16de eeuw de verschuiving van de registratiebevoegdheid betreffende rente- en immobiliëntransacties zich heeft voltrokken binnen de Gentse stadsmagistraat, is dit geenszins het geval in de 17de eeuw. Gedurende de 17de eeuw is de wijziging inzake de registratiebevoegdheid te zoeken buiten de twee schepenbanken, namelijk bij het notariaat. De notaris heeft in Vlaanderen en Brabant nooit het succes gekend dat hem in andere Europese regio's en landen te beurt viel. Dit komt omdat in tegenstelling tot bijvoorbeeld het zuidelijk deel van België, Frankrijk, Italië, Spanje, Portugal en Zwitserland de Vlaamse en Brabantse notaris sterke concurrentie had van de stedelijke en plattelandsschepenbanken <sup>23</sup>.

Het openbaar notariaat deed tijdens het laatste kwart van de 13de eeuw zijn intrede in onze gewesten <sup>24</sup>. Te Gent duikt een notaris voor het eerst op in 1311 <sup>25</sup>. De middeleeuwse notarissen werden door of namens de Duitse keizer en de paus benoemd, en behoorden bijna steeds tot de geestelijke stand <sup>26</sup>.

Pas onder de regering van keizer Karel V werden de eerste belangrijke verordeningen met betrekking tot het notarisambt in de Nederlanden uitgevaardigd <sup>27</sup>. Door het plakkaat van 7 oktober 1531 werd bepaald dat

(22) SAG, 301, nr. 165, f° 192 v°.

(23) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 522; Cl. Desama, Les rentes en argent fournissent-elles un diagnostic de l'activité économique? Enquête dans un protocole liégeois du XVIIe siècle, in *Annuaire d'Histoire liégeoise*, X, nr. 34, 1967, pp. 1-32; B. Roth-Lochner, L'évolution de l'activité notariale à Genève, XVIIe-XVIIIe siècles, in *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, XXXIII, janvier-mars 1986, pp. 100-105.

(24) Ph. Godding, L'évolution du notariat dans nos régions: du moyen-âge à la loi de Ventôse, in *Le notariat en roman pays de Brabant et l'enseignement du notariat à l'Université catholique de Louvain*, Brussel, 1986, p. 11; P.L. Neve, Het openbaar notariaat op de drempel van de Nieuwe Tijd (15de en 16de eeuw), in *Gepasseerd. De rol en positie van notarissen in het verleden*, Nijmegen, 1987, p. 19; M. Oosterbosch, Het openbare notariaat in Oost-Brabant tijdens de Middeleeuwen: institutionele aspecten, in *Het notariaat in Brabant*, Brussel, 1982, pp. 17-18.

(25) H. Nelis, Les origines du notariat public en Belgique (1269-1320), in *Revue belge de Philologie et d'Histoire*, II, 1923, p. 276.

(26) Ph. Godding, *L'évolution du notariat*, p. 11; P.L. Neve, *Het openbaar notariaat*, pp. 17, 36; M. Oosterbosch, *Het openbare notariaat*, pp. 19-21; A. Fl. Gehlen, Schets van de inrichting van het notariaat in de Nederlanden tijdens het Ancien Régime, in *Het notariaat in Brabant*, p. 59.

(27) Ph. Godding, *L'évolution du notariat*, p. 12; A. Fl. Gehlen, *Schets van de*

als openbaar notaris alleen nog geadmitteerd zouden worden 'vermaerde ende wel gefameerde lieden, ende degene die bij examinatie ende onderzoek van den Hooft ende Lieden van onsen Raden ende Provinciale Rechteren, in elk landt besondere, bevonden sullen worden daer toe expert, bequame ende sufficient te sijne ende voor sulke geapprobeert' <sup>28</sup>. Hierdoor werd de benoeming van de notarissen en de controle op het notariaat toevertrouwd aan de provinciale justitieraden, zoals de Raad van Vlaanderen en Brabant. Door de ordonnantie van 4 oktober 1540 werden de notarissen verplicht tot het houden van 'goet ende rechtveerdich register ende prothocolle van alle contracten, testamenten ende andere acten die sy passeren ende ontfangen sullen, ende de selve registreren by oerdene dat sy die ontfangen ende gepasseert sullen hebben' op straffe van ontzetting uit hun ambt <sup>29</sup>. Bovendien werd aan de notarissen verboden akten te verlijden voor onbekenden, tenzij de getuigen de identiteit van de partijen konden bevestigen. In het edict werd ook bepaald dat de notarissen de woonplaats van de partijen in de akte moesten vermelden en de identiteit van de getuigen dienden op te geven. De middeleeuwse notarissen hebben in Vlaanderen en Brabant geen minuten of protocollen nagelaten <sup>30</sup>. Te Gent dagtekenen de oudst bewaarde notariële minuten uit 1559 <sup>31</sup>. Voor de gehele 16de eeuw zijn slechts van vier Gentse notarissen minuten bewaard gebleven <sup>32</sup>. Tijdens de 16de eeuw is het notariaat geleidelijk aan geëvolueerd van een overwegend kerkelijke tot een wereldlijke instelling <sup>33</sup>.

Voor de notarissen werden zowel akten in de obligatoire en zakenrechtelijke sfeer (verkoopingen, verhuringen en verpachtingen van onroerende goederen, rentetransacties, naastingsakten, ruilingen, schenkingsakten, borgtochten...), akten betreffende het familie- en erfrecht (testamen-

*inrichting*, pp. 59-60; G. Van Dievoet, *Het notariaat in Brabant gedurende de Nieuwe Tijd*, in *Het notariaat in Brabant*, p. 69.

(28) *Tweeden druck vanden eersten bouck der ordonnancien, statuten, edicten ende placcaerten soo van weghen der keyserlyke ende koninghlyke maiesteyten, als heurlieder doorlughtigste voorsaeten, graven ende graefneden van Vlaendren*, Gent, 1639, p. 753. Zie ook M.J. Lameere, *Recueil des Ordonnances des Pays-Bas*, 2de reeks, III, Brussel, 1902, p. 266.

(29) M. J. Lameere, H. Simont, *Recueil des Ordonnances des Pays-Bas*, 2de reeks, IV, Brussel, 1907, p. 236.

(30) Ph. Godding, *L'évolution du notariat*, p. 12; M. Oosterbosch, *Het openbare notariaat*, p. 24.

(31) Deze zijn van de hand van de Gentse notaris George De Hane. RAG, Notariële akten, nr. 259. Te Maastricht, te Dinant, te Luik en te Hoei vangen de notariële protocollen respectievelijk aan in 1521, 1566, 1568 en 1587. A. Fl. Gehlen, *Het notariaat in het tweeberig Maastricht. Een rechthistorische schets van de inrichting en practijk van het Maastrichtse notariaat vanaf zijn opkomst tot aan het einde van de tweeherigheid over de stad (1292-1794)*, Assen, 1981, p. 298; P. L. Neve, *Het openbaar notariaat*, p. 43.

(32) De notariële minuten van George De Hane voor de periode 1559-1563, de notariële minuten van Léonard Zantvliet voor het jaar 1565, de minuten van Arnuld De Bisschop voor de periode 1585-1615 en de minuten van Jean Jacopsen voor de periode 1587-1622. RAG, notariële akten, nrs. 196, 197, 259, 700 en 701.

(33) A. Fl. Gehlen, *Schets van de inrichting*, p. 59; P. L. Neve, *Het openbaar notariaat*, p. 37.



ten, huwelijkscontracten...), als akten in semi-litigieuze zaken (getuigenverklaringen, ondervragingen, protesten...) verleden<sup>34</sup>. In talrijke Vlaamse en Brabantse steden was het echter verplicht dat de transacties van stedelijke onroerende goederen en de rentetransacties m.b.t. stedelijke immobiliën gepasseerd werden voor de stadsmagistraat<sup>35</sup>. Dit betekende dat notariële akten betreffende deze transacties dienden overgeschreven te worden in de schepenregisters om rechtsgeldig te zijn<sup>36</sup>. Daardoor werd bereikt dat de transactie werking kreeg ten opzichte van derden.

Wij menen echter verschillende bewijzen te bezitten om te mogen stellen dat te Gent in de loop van de 17de eeuw : 1. steeds minder transacties aangaande stedelijke immobiliën en renten voor de schepenen werden verleden en 2. steeds meer akten betreffende stedelijke rente- en immobiliëntransacties gepasseerd werden voor de notarissen, zonder ze nadien te laten overschrijven in de schepenregisters. Een eerste aanwijzing hiervoor is het verdwijnen van de jaarregisters (reeks 301) na 1679. Dit is op zijn minst vreemd te noemen, aangezien deze schepenregisters de oudste reeks vormen van de vrijwillige rechtspraak te Gent. Men kan zich uiteraard de vraag stellen of het wegvallen van de jaarregisters na 1679 niet wordt gecompenseerd door een toename van het aantal akten in de schepenregisters van gedele (reeks 333) en de schepenregisters 'vrij huis, vrij erve' (reeks 303). We hebben deze mogelijkheid onderzocht en zijn tot de conclusie gekomen dat er van compensatie geen sprake is. Een tweede aanwijzing heeft betrekking op de schepenregisters van gedele. Op het eerste zicht lijkt er met deze reeks in de 17de eeuw niets aan de hand ; immers deze reeks loopt door tot in 1788. Maar wanneer men de registers inhoudelijk controleert, blijkt dat er vanaf juli 1681 zo goed als geen rente- en immobiliëntransacties meer vallen te bespeuren<sup>37</sup>. Van dan af worden de schepenregisters van gedele volledig in beslag genomen door de 'rolle'. Aldus verdwijnen tussen 1679 en 1681 de twee voornaamste reeksen met betrekking tot de rentetransacties en de transacties op immobiliën. Enkel de reeks 'vrij huis, vrij erve' blijft tot het einde van de 18de eeuw voortbestaan.

Is dit verdwijnen plots gebeurd of heeft men te maken met een geleidelijke afname van het aantal akten tijdens de 17de eeuw? Om dit te achterhalen hebben we een aantal steekproeven uitgevoerd in de reeksen 301 en 333. In de reeks 301 werd voor een aantal willekeurige jaren het totaal aantal geregistreerde akten geteld<sup>38</sup>. De evolutie die hieruit kan worden opgemaakt, is overduidelijk : tussen 1641 en 1679 deed er zich

(34) J. Tyteca, De praktijk van een notaris aan het einde van de 18de eeuw, in *Het notariaat in Brabant*, pp. 76-77 ; A. Fl. Gehlen, De notaris in de Republiek der Verenigde Nederlanden, in *Gepasseerd. De rol en positie van notarissen in het verleden*, p. 66 ; Id., *Het notariaat in het tweeherig Maastricht*, pp. 172-259 ; G. Van Dievoet, *Het notariaat in Brabant*, pp. 69-70.

(35) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 522 ; G. Van Dievoet, *Het notariaat in Brabant*, p. 70.

(36) J. Tyteca, *De praktijk van een notaris*, pp. 75-76 ; A. Fl. Gehlen, *Het notariaat in het tweeherig Maastricht*, pp. 122-123, 209-210, 215-217.

(37) SAG, 333, nr. 51. Dit register beslaat de periode juli 1681-mei 1682.

(38) Aantal geregistreerde akten in :

een aanhoudende daling voor. Vooral tussen 1645 en 1650 valt er een spectaculaire terugval van de akten waar te nemen : op vijf jaar tijd daalde het aantal akten met 57 %. Ook in de reeks 333 hebben we voor bepaalde jaren het totaal aantal akten geteld<sup>39</sup>. Net zoals bij de jaarregisters valt er bij deze reeks tussen 1641 en 1681 een geweldige afname van het aantal akten te bespeuren. Alleen reeds tussen 1641 en 1645 daalde het aantal akten met 31 %.

De evolutie van het notariaat te Gent volgen, is minder eenvoudig, omdat er voor de 17de eeuw geen lijsten bewaard zijn gebleven van het aantal notarissen dat te Gent heeft gepraktiseerd. Om toch een beeld te krijgen van het Gents notariaat hebben we voor bepaalde jaren het aantal notarissen geteld dat ons notariële minuten heeft nagelaten<sup>40</sup>. Ziehier de resultaten :

1620 : 10 Gentse notarissen.  
 1641 : 10 Gentse notarissen.  
 1661 : 30 Gentse notarissen.  
 1680 : 58 Gentse notarissen.

Het spreekt voor zichzelf dat het hier uiteraard gaat om minimumcijfers, aangezien de minuten en protocollen niet voor alle notarissen bewaard zijn gebleven. Maar ons interesseert minder het werkelijk getal der notarissen, dan wel de verhouding bij benadering tussen het aantal notarissen tijdens het eerste en laatste kwart van de 17de eeuw. Uit de cijfers blijkt dat het aantal notarissen dat te Gent werkzaam was tussen 1620 en 1641 vrij constant moet zijn geweest. Dit kan daarentegen niet worden gezegd van de periode 1641-1661. Men constateert hier een verdrievoudiging van het aantal notarissen en dit terwijl de Gentse bevolking gedurende deze periode slechts toenam met ongeveer 17 %<sup>41</sup>. Tussen 1661 en 1680 verdubbelde het aantal notarissen bijna nog eens<sup>42</sup>. We zijn van oordeel dat deze cijfers de resultaten van onze andere steekproeven bevestigen.

1641 : 189 akten. SAG, 301, nr. 158.

1645 : 175 akten. SAG, 301, nr. 160.

1650 : 75 akten. SAG, 301, nr. 161.

1660 : 67 akten. SAG, 301, nr. 165.

1672 : 33 akten. SAG, 301, nr. 167.

1679 : 3 akten. SAG, 301, nr. 167.

(39) Aantal folio's en geregistreerde akten in

1641 : 196 folio's = 362 akten. SAG, 333, nr. 20, 21.

1645 : 144 folio's = 249 akten. SAG, 333, nr. 22.

april 1650-mei 1651 : 91 folio's = 243 akten. SAG, 333, nr. 26.

mei 1659-mei 1660 : 76 folio's = 112 akten. SAG, 333, nr. 30.

mei 1665-april 1666 : 37 folio's = 58 akten. SAG, 333, nr. 35.

oktober 1670-december 1671 : 37 folio's = 56 akten. SAG, 333, nr. 40.

mei 1676-mei 1677 : 20 folio's = 25 akten. SAG, 333, nr. 46.

mei 1680-juni 1681 : 6 folio's = 8 akten. SAG, 333, nr. 50.

(40) Een alfabetische lijst met de namen van de notarissen, waarvan minuten bewaard zijn gebleven, vindt men in de inventarissen 219 A, B, C en D van het rijksarchief te Gent.

(41) Volgens de berekeningen van H. Van Werveke telde Gent omstreeks 1620 37.380 inwoners en omstreeks 1640 43.829. H. Van Werveke, *De curve van het Gentse bevolkingscijfer in de 17e en de 18e eeuw*, Brussel, 1948, p. 52.

(42) De bevolking steeg daarentegen slechts met ongeveer 3,5 %. *Ibidem*, p. 52.

De sterke toename van het aantal notarissen vanaf de jaren veertig van de 17de eeuw loopt mooi parallel met de aanhoudende daling van het aantal akten in de schepenregisters.

Een andere aanwijzing voor het feit dat de stadsmagistraat in de 17de eeuw zijn monopolie inzake transacties op stedelijke onroerende goederen en rentetransacties m.b.t. stedelijke immobiliën aan het verliezen was, is het uitvaardigen in 1653 van een stedelijke ordonnantie. De ordonnantie zelf hebben we niet teruggevonden, maar ze wordt wel terloops vermeld in een verkoopakte uit 1661<sup>43</sup>. In deze akte kan men lezen: 'ende omme te voldoende ande ordonnantie ofte placcaete vanden jaere 1653, daerby ghestatueert is dat dierghelycke vercoopynghen, opdrachten ofte cessien moeten geschieden voor de weth vanden vercooper ofte cedent'. Het lijkt ons geen toeval te zijn dat deze verordening tijdens de jaren vijftig is uitgevaardigd geworden, wanneer men weet dat in 1641 nog 551 akten werden verleden voor de schepenen, terwijl negen jaar later het aantal akten reeds met meer dan de helft was teruggelopen<sup>44</sup>. Het hoeft ons dan ook niet te verwonderen dat de stedelijke overheid tegen deze drastische daling heeft gereageerd. Toch heeft de uitgevaardigde ordonnantie weinig of niets uitgehaald. Dit wordt aangetoond door een steekproef, die werd uitgevoerd in de notariële minuten uit 1661<sup>45</sup>. Uit deze bundels werden alle akten genoteerd die betrekking hadden op rentetransacties en transacties op stedelijke immobiliën. De meeste van deze akten hebben we nadien niet teruggevonden in de schepenregisters. Hieruit mag worden afgeleid dat het merendeel van de akten dat voor het notariaat werd verleden niet werd overgeschreven in de schepenregisters.

Uit dit alles mag worden besloten dat het verdwijnen tussen 1679 en 1681 van de jaarregisters enerzijds en van de rente- en immobiliëntransacties uit de schepenregisters van gedele anderzijds niet plotseling is gebeurd, maar dat het een eindpunt vormde van een evolutie die reeds verschillende decennia aan de gang was. Het begin van dit proces moet waarschijnlijk gesitueerd worden rond 1640. Dit kan gedeeltelijk worden afgeleid uit de schepenregisters en het aantal gekende notarissen. Een vergelijking tussen 1630 en 1641 betreffende de rente- en immobiliëntransacties leert ons dat het aantal akten in 1641 merkkelijk hoger lag dan in 1630; terwijl na 1641 er zich een voortdurende daling heeft voorgedaan. Steekproeven hebben evenwel uitgewezen dat reeds in 1641 niet langer alle transacties aangaande renten en stedelijke immobiliën in de schepenregisters werden genoteerd. Anderzijds telt men voor zowel 1620 als 1641 tien notarissen, wat laat vermoeden dat het notariaat te Gent pas na 1641 een spectaculaire uitbreiding heeft gekend, en dit ten nadele van de stadsmagistraat.

(43) SAG, 301, nr. 165, f° 192 v°.

(44) De akten uit het register 'vrij huis, vrij erve' werden niet meegeteld.

(45) Wij namen hiervoor de akten van drie Gentse notarissen door, die in 1661 een drukke praktijk hadden:

1° Jacques Artsens: RAG, Notariële akten, nr. 7.

2° Charles Schillewaert: RAG, Notariële akten, nr. 1056.

3° Charles Schillewaert (zoon van nr. 2): RAG, Notariële akten, nr. 1071.

Hoe komt het nu dat de Gentse notarissen in de loop van de 17de eeuw vaste voet hebben verworven inzake transacties op stedelijke immobiliën en rentetransacties m.b.t. stedelijke onroerende goederen? Wij zijn de mening toegedaan dat de verwerving van deze bevoegdheid het eindpunt vormt van een evolutie die de vrijwillige rechtspraak te Gent sinds de 16de eeuw heeft doorgemaakt. Het aandeel van het notariaat in de gracieuze rechtspraak is te Gent, evenals in andere Vlaamse en Brabantse steden, tijdens de 16de en 17de eeuw voortdurend toegenomen<sup>46</sup>. De Gentse bevolking is zich vanaf de 16de eeuw voor het opstellen van een juridische akte steeds meer gaan wenden tot de notaris, en heeft zich steeds meer afgewend van de stadsmagistraat, althans voor die soort van akten waarbij de bevolking vrij mocht kiezen tussen het notariaat en het stadsbestuur (zoals huwelijksakten, testamenten, volmachtakten, huurcelen, verpachtingen, schenkingen, borgtochten...). Dit kan worden afgeleid uit de daling van het totaal aantal geregistreerde akten in de schepenregisters. Terwijl het gemiddeld aantal akten per jaar gedurende de periode 1478-1483 2.500 à 3.000 bedroeg<sup>47</sup>, ligt het gemiddelde tijdens het eind van de 16de eeuw en de eerste helft van de 17de eeuw steeds onder de 1.000 akten<sup>48</sup>. Deze daling is te aanzienlijk om die alleen toe te schrijven aan de vermoedelijke bevolkingsdaling tussen het einde van de 15de en het einde van de 16de eeuw. Het lijkt ons vrij logisch dat wanneer men zich reeds voor al zijn (wettelijk toegelaten) juridische akten wendt tot een notaris, men uit praktische overwegingen geneigd zal zijn dit uiteindelijk ook te doen voor de rentetransacties en de transacties op stedelijke immobiliën. Wij geloven dan ook dat de notarissen deze bevoegdheid niet hebben verkregen van de stadsmagistraat, maar wel van hun cliënteel.

Samenvattend kan men zeggen dat de vrijwillige rechtspraak te Gent tegen het laatste kwart van de 17de eeuw voor het grootste deel in handen is geraakt van het notariaat. Slechts een peulschil van de gracieuze rechtspraak bleef in handen van de stadsmagistraat (cf. de schepenregisters 'vrij huis, vrij erve'. Deze situatie veranderde niet meer in de 18de eeuw<sup>49</sup>.

(46) Ph. Godding, *L'évolution du notariat*, p. 12; L. Van Buyten, Het beroep van notaris: een sociaal onderzoek naar de toestand einde 17de-einde 18de eeuw, in *Het notariaat in Brabant*, p. 88.

(47) I. Schoups, Un mode de traitement des registres échevinaux gantois en vue d'une analyse statistique, fin XVe siècle, in *Sociale structuren en topografie van armoede en rijkdom in de 14e en 15e eeuw. Methodologische aspecten en resultaten van recent onderzoek*, *Studia Historica Gandensia*, nr. 267, Gent, 1986, p. 10.

(48) Bijvoorbeeld tijdens het schepenjaar mei 1640-mei 1641 werden er in totaal 645 akten voor de schepenen verleden. We tellen 394 akten in het schepenregister van gedele (reeks 333, nr. 20), 185 akten in het jaarregister (reeks 301, nr. 158) en 66 akten in het 'vrij huis, vrij erve' register (reeks 303, nr. 9). De 'rolle' in het schepenregister van gedele werd hier uiteraard niet meegerekend. Wanneer men alleen de jaarregisters in beschouwing neemt, komt de daling van het aantal akten nog sterker tot uiting: schepenjaar 1482-1483: 3.555 akten. I. Schoups, Een aanzet van gecomputeriseerd historisch onderzoek, in *Sociale mobiliteit en sociale structuren in Vlaanderen en Brabant van de late Middeleeuwen tot de 20ste eeuw*, Gent, 1983, p. 53. schepenjaar 1550-1551: 1.294 akten. SAG, 301, nr. 104. schepenjaar 1610-1611: 289 akten. SAG, 301, nr. 141.

(49) Vermelden we hier voor de 18de eeuw de algemene ordonnantie van 20

Aldus wijkt Gent tijdens de 17de en 18de eeuw af van talrijke Zuid- en Noordnederlandse steden, waar de stedelijke rente- en immobiliëntransacties tot op het einde van het Ancien Régime genoteerd moesten worden in de schepenregisters om rechtsgeldig te zijn <sup>50</sup>.

De expansie en de bloei van het notariaat te Gent tijdens de 17de eeuw houdt evenwel implicaties in voor het historisch onderzoek. Aangezien de schepenregisters naarmate men vordert in de 17de eeuw ons een steeds onvollediger beeld geven van de vrijwillige rechtspraak en van de omvang van de stedelijke rente- en immobiliëntransacties in het bijzonder, is het duidelijk dat deze bron vanaf het midden van de 17de eeuw niet meer in aanmerking komt voor systematisch en kwantitatief onderzoek. De studie van de Gentse rente- en immobiliënmarkt, de Gentse economische conjunctuur en de sociale structuren van de stad op basis van de schepenregisters is voor de periode ca. 1650-1800 een onmogelijke taak. Het verlies van de schepenregisters wordt tijdens de tweede helft van de 17de en de 18de eeuw wel enigszins gecompenseerd door het aangroeiend notariaatsarchief. Toch zijn ook voor de tweede helft van de 17de eeuw en de 18de eeuw lang niet alle minuten van de Gentse notarissen bewaard gebleven, zodat ze ons geen volledig beeld geven van de vrijwillige rechtspraak en van de Gentse rente- en immobiliënmarkt in het bijzonder.

## 2. DE RENTETRANSACTIONEN EN DE IMMOBILIËNTRANSACTIONEN

Aangezien de rentetransacties m.b.t. stedelijke immobiliën en de transacties op onroerende goederen het gros uitmaken van de geregistreerde akten in de schepenregisters willen we in dit artikel een paar aspecten van deze transacties belichten.

Alhoewel de Sint-Pietersheerlijkheid gedeeltelijk binnen de Gentse stadsmuren lag, werden de rentetransacties en de transacties op immobiliën aldaar gelegen niet verleden voor de Gentse schepenen. Dit kwam omdat de Sint-Pietersheerlijkheid enkel op bestuurlijk vlak deel uitmaakte van de stad Gent, en niet op juridisch vlak <sup>51</sup>. De enige uitzondering hierop

juni 1704. In deze ordonnantie werd het wettelijk aantal toegelaten koninklijke-erfelijke notarissen voor de diverse steden en districten van de Zuidelijke Nederlanden vastgelegd. Uit deze verordening blijkt opnieuw de vooraanstaande plaats die Gent innam, voor wat het notariaat aangaat. Gent kreeg namelijk, samen met Brussel, het meest aantal notarissen toegewezen. In beide steden mochten 50 notarissen praktiseren. Antwerpen, de meest bevolkte stad van de Zuidelijke Nederlanden, kreeg slechts 40 notarissen. Op de derde plaats kwamen Brugge en Mechelen met elk 20 notarissen. Alle andere steden moesten zich tevredenstellen met minder dan 20. Wij denken dat de centrale overheid bij het bepalen van het aantal toegelaten koninklijke-erfelijke notarissen zich onder meer zal hebben laten leiden door de bestaande toestand van het notariaat in de diverse steden en districten. *Recueil des Ordonnances des Pays-Bas autrichiens*, 3de reeks, I, 1700-1706, p. 534: 'Edit perpétuel de Philippe V supprimant tous les notaires actuellement en fonctions et établissements des notaires royaux et héréditaires pour chaque ville, lieu et district des Pays-Bas'.

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

(51) H. Van Werveke, *Kritische studiën betreffende de oudste geschiedenis van*

vormde de periode van de calvinistische republiek. Toen gebeurde de registratie van rentetransacties en transacties op immobiëlen, die gelegen waren binnen de stadsmuren en behoorden tot de jurisdictie van de Sint-Pietersheerlijkheid, voor de schepenen van de keure <sup>52</sup>.

### *De renteverkoop*

Onder de renteverkoop (la constitution de rente) moet te Gent in de 17de eeuw verstaan worden, de periodieke en aflosbare betaling in geld van een vastgesteld bedrag (de erfrente), gevestigd op een welomschreven onroerend goed, in ruil waarvoor een persoon (de renteverkoper) van een andere persoon (de rentekoper) een bepaald kapitaal (de koopsom) ontving.

De verhouding tussen de erfrente en de koopsom werd uitgedrukt in 'penningen'. Een rente 'tegen de penning 16' betekende dat de rente werd verkocht voor een jaarlijkse uitkering die een zestiende deel van de koopsom bedroeg. De rentevoet was dus 1 op 16 of 6,25 %. De penningverhouding werd te Gent in de 17de eeuw, alsook tijdens het grootste deel van de 16de eeuw, steeds expliciet in de akten vermeld. Dit was niet het geval tijdens de 15de eeuw <sup>53</sup>. Ook te Antwerpen werd de penningverhouding in de 15de-eeuwse schepenregisters slechts sporadisch opgetekend <sup>54</sup>. Deze penningverhouding kan evenwel berekend worden, met name door de koopsom te delen door de erfrente <sup>55</sup>.

In tegenstelling tot de 16de eeuw is er te Gent tijdens de 17de eeuw een algemene tendens om de rentevoet van erfrenten te verlagen <sup>56</sup> (zie Tabel 2).

Het is duidelijk dat de rentevoeten 5 % en 5,55 % tussen 1590 en 1661 steeds meer aan belang hebben gewonnen, en dit ten koste van rentevoet 6,25 %. De jaren dertig van de 17de eeuw lijken in dit opzicht cruciaal

*de stad Gent*, Antwerpen-Parijs-Amsterdam, 1933, pp. 73-76; Id., *Gent. Schets van een sociale geschiedenis*, Gent, 1947, p. 117.

(52) Getuige hiervan is een register dat we hebben teruggevonden voor de periode april 1581-september 1584. Dit register bevat uitsluitend transacties op onroerende goederen, die gelegen zijn binnen de Gentse stadsmuren én behoren tot de Sint-Pietersheerlijkheid. Dit boek is met een 'vrij huis, vrij erve' boek in de 19de eeuw samengevoegd geworden tot één register. SAG, 303, nr. 4.

(53) M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobiëlenmarkt*, p. 56.

(54) 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, pp. 21-22.

(55) Aldus bekomt men voor Gent voor de periode 1483-1493 een gemiddelde penningverhouding van 16,08 of een gemiddelde rentevoet van 6,22 %; tijdens de periode 1493-1503 bedroeg de gemiddelde rentevoet 6,53 %. M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobiëlenmarkt*, pp. 58-60.

(56) Zowel te Gent als te Antwerpen was 6,25 % gedurende de 16de eeuw de meest courante rentevoet. H. Soly, *Urbanisme en kapitalisme te Antwerpen in de 16de eeuw. De stedenbouwkundige en industriële ondernemingen van Gilbert van Schoonbeke*, Brussel, 1977, p. 57. In het prinsbisdom Luik was 6,6 % (penning 15) de officiële intrestvoet voor erfrenten. J. Lejeune, *La formation du capitalisme moderne dans la principauté de Liège au XVIe siècle*, Luik-Parijs, 1939, p. 64.

Tabel 2: *Evolutie van de rentevoet voor erfrenten, 1590-1661.*

Jaar	Penning 16 6,25 %	Penning 17 5,88 %	Penning 18 5,55 %	Penning 20 5 %	Rest
1590	98,1 %	-	0,95 %	0,95 %	-
1600	97,6 %	0,6 %	-	0,6 %	1,2 %
1610	98,8 %	-	1,2 %	-	-
1620	95,1 %	1,1 %	3,4 %	0,4 %	-
1630	89,8 %	1,5 %	4,1 %	4,6 %	-
1641	53,6 %	0,9 %	12,6 %	32,9 %	-
1661	30,6 %	-	17,6 %	50,6 %	1,2 %

te zijn geweest. Immers, tussen 1630 en 1641 daalde het aandeel van de penning 16 van 89,8 % tot 53,6 %, terwijl het aandeel van de penning 18 steeg van 4,1 % naar 12,6 %. De penning 20 kende evenwel de meest spectaculaire evolutie; het aandeel van deze rentevoet steeg van 4,6 % naar 32,9 %. Tijdens de jaren veertig en vijftig zette deze tendens zich verder. De rentevoet 6,25 % verloor verder aan belang, zodat in 1661 nog slechts 30,6 % van alle rentetransacties gebeurde tegen de penning 16. Anderzijds geschiedde in 1661 de helft van alle rentetransacties tegen de penning 20. Zodat mag gesteld worden dat vanaf de jaren zestig van de 17de eeuw 5 % de meest courante rentevoet was voor de erfrenten te Gent<sup>57</sup>. Hierbij dient gezegd dat de rentevoetdaling tijdens de 17de eeuw een algemeen Europees verschijnsel was<sup>58</sup>.

Cl. Desama heeft aangetoond dat er te Luik gedurende de 17de eeuw een relatie bestond tussen de omvang van het geleende bedrag en de rentevoet. Hij kwam tot de conclusie dat de relatief grote rentetransacties meestal gebeurden tegen een rentevoet van 5 %, terwijl de kleinere transacties vaak plaatshadden tegen intrestvoet 6,6 %<sup>59</sup>. Om na te gaan of deze stelling ook geldt voor andere steden, hebben we dit onderzocht voor Gent. We hebben alle geleende bedragen (renteverkopen + renteoverdrachten) uit 1641 en 1661 ingedeeld in twee categorieën: in de eerste categorie werden alle geleende kapitalen samengebracht die een waarde

(57) Gedurende de tweede helft van de 18de eeuw stonden de meeste erfrenten te Gent uit tegen de penning 20 (rentevoet 5 %) en de penning 25 (rentevoet 4 %). H. Coppejans-Desmedt, *Bijdrage tot de studie van de gegoede burgerij te Gent in de XVIIIe eeuw. De vorming van een nieuwe sociaal-economische stand ten tijde van Maria Theresia*, Brussel, 1952, p. 124.

(58) S. Homer, *A History of Interest Rates*, New Brunswick-New Jersey, 1963, pp. 136-142. In Franse steden, zoals Parijs, Beauvais en Amiens, daalde de officiële rentevoet van erfrenten van 6,25 % in 1601 tot 5,55 % in 1634 en tot 5 % in 1665. Pierre Goubert schrijft deze daling toe aan 'la conjoncture déprimée' en aan de prijzevoluatie in het bijzonder. P. Goubert, *Beauvais et le Beauvaisis de 1600 à 1730. Contribution à l'histoire sociale de la France du XVIIe siècle*, Parijs, 1960, pp. 538-539.

(59) Cl. Desama, *Les rentes en argent*, pp. 26-27.

vertegenwoordigen tot 80 ponden Vlaams ; de tweede categorie bevat alle geleende bedragen boven de 80 ponden Vlaams <sup>60</sup>.

Tabel 3: *Aandeel van de rentevoeten in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> categorie, 1641 en 1661*

Penning	1641		1661	
	1 <sup>e</sup> categorie	2 <sup>e</sup> categorie	1 <sup>e</sup> categorie	2 <sup>e</sup> categorie
16	70,9 %	29,1 %	65,4 %	34,6 %
17	100 %	0 %	-	-
18	50 %	50 %	33,3 %	66,7 %
20	31,5 %	68,5 %	23,8 %	76,2 %
22	-	-	0 %	100 %

Uit bovenstaande resultaten mag worden besloten dat er ook te Gent in de 17de eeuw een relatie bestond tussen de omvang van het geleende kapitaal en de diverse gangbare rentevoeten. Zo werden de penningen 16 en 17 het meest gebruikt bij kleinere rentetransacties, terwijl de penningen 20 en 22 het veelvuldigst werden aangewend voor grotere transacties. Toch mag men deze scheiding niet te strikt zien, want zowel penning 16 bezit in de tweede categorie, als penning 20 in de eerste categorie een niet weg te cijferen aandeel <sup>61</sup>. Bovendien moet opgemerkt worden dat deze relatie niet voor de gehele 17de eeuw opgaat. Tijdens het eerste derde van de 17de eeuw bezat rentevoet 6,25 % zo een enorm overwicht t.o.v. de andere rentevoeten, dat zowel kleine als grote rentetransacties bijna steeds gebeurden tegen de penning 16.

Bij een renteverkoop stelde de renteverkoper niet alleen een specifiek onroerend goed als waarborg voor de naleving van de transactie, maar in feite zijn hele bezit <sup>62</sup>. In de Gentse akten uit de 17de eeuw wordt dit als volgt geformuleerd : 'ende tot breeder versekerthede vander selve rente, midtsgaers de jaerlicxsche betaelynghe van diere heeft hy comparant daerinne verobligiert synen persoon ende goet present ende toecommende'.

De Gentse schepenregisters uit de 17de eeuw herbergen evenwel ook renteverkopen, waarbij de rente niet werd bezet op een welomschreven onroerend goed. Volgens verschillende historici zijn deze onbezette renten een uiting van het feit dat vanaf de 16de eeuw de erfrente een krediet-instrument werd <sup>63</sup>. De erfrente kwam stilaan open te staan voor iedereen, ook voor dezen die geen onroerend bezit hadden om de renten op te bezet-

(60) De grens van 80 ponden Vlaams werd bepaald op basis van de verhouding tussen de laagste en hoogste bedragen die in 1641 en 1661 ontleend werden.

(61) Dit is ook zo te Luik. Cl. Desama, *Les rentes en argent*, pp. 26-27.

(62) *Ibidem*, pp. 8-9 ; P. Goubert, *Beauvais*, p. 537.

(63) Cl. Desama, *Les rentes*, p. 10 ; M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobilienmarkt*, p. 84 ; Ph. Godding, *Le droit foncier*, p. 221.



ten. Deze evolutie wordt in verband gebracht met de versnelde geldcirculatie en de nood aan krediet tijdens de 16de eeuw<sup>64</sup>. Wij zijn echter van mening dat de reële betekenis van de onbezette erfrenten te Gent in de 17de eeuw niet mag worden overschat. Verschillende vaststellingen wijzen althans in die richting. Een eerste aanwijzing hiervoor is dat het aantal onbezette renten, in de door ons doorgenomen schepenregisters, steeds een kleine minderheid vertegenwoordigt van het totaal aantal erfrenten. Een tweede vaststelling betreft het feit dat de onbezette renten een tijdelijk karakter vertonen. Vaak wordt in de akte gepreciseerd wanneer de rente ten einde loopt. De omschrijvingen zijn van volgende aard: 'belovende de voorscrevene rente te lossen ofte behoorlick te bezette op goed dobbel besedt gronden van eerfven ende gheen leen binnen deser stede ofte de myle int ronde van diere ende dat onthier en de twee jaeren ende in ghevalle van besette den voornoemden van Royen danof te leveren behoorlicke brieven zonder zynen cost'<sup>65</sup>. Hieruit blijkt duidelijk dat de renteverkoper bij het verstrijken van de overeengekomen datum — in deze akte twee jaar na de renteverkoop — de keuze had tussen ofwel de onbezette rente af te lossen, ofwel deze te bezetten op een welomschreven onroerend goed. Wanneer de renteverkoper overging tot het bezetten van de rente diende hij aan de renteverkoper daarvan wel schriftelijk bewijs te leveren. Uit de akten die de datum vermelden waarop de onbezette rente vervalt, kan worden afgeleid dat de duur van de onbezette rente meestal één, twee tot maximum drie jaar bedroeg. Dit bewijst voldoende het tijdelijk karakter van deze renten. In de meeste gevallen werd de onbezette rente na de vervaldatum niet afgelost, maar bezet op een specifiek onroerend goed, en aldus omgezet in een gewone erfrente. Diverse akten uit de schepenregisters wijzen in die richting<sup>66</sup>.

Sommige erfrenten waren van bij hun creatie bezet op onroerende goederen en toch spreekt men in de akte over een onbezette rente. In zulke akten leest men: 'rente wesende ombezet ende nietmin verzekert up grond van erfven gheleghen in prochie van Everghem'<sup>67</sup>; 'eene rente van 2 lb. gr. tsiaers losselic alsboven, ombezedt vallende telcken 14 aprilis verkent by Christiaen vanden Guchte en Janneken Bruyckers, zyne huusvrauwe tot proffycyte vanden voornoemden wylent scomparants vadere staende te lossen ofte besetten binnen drie jaren ende niet min verzekert up gronden van erfven gheleghen binnen de prochie van Massemen ende Westrem'<sup>68</sup>.

(64) B. Schnapper, *Les rentes au XVIIe siècle. Histoire d'un instrument de crédit*, Parijs, 1957, pp. 46, 134-136; Cl. Desama, *Les rentes*, p. 10; M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobilienmarkt*, p. 84.

(65) SAG, 333, nr. 8, f° 12.

(66) Bijvoorbeeld: 'Lievin Oost, filius Guislains, te kennen ghevende hoe dat hy by syne obligatie van daten 28 december 1639, ghepasseert voor den notaris Adriaen Flourent, ten proffycyte van sr. Noel de Buusschere verkent heeft eene onbesette rente van 2 lb.gr. tsiaers den penninck XVIIe op belofte vande selve rente te lossen ofte besetten onthier ende een jaer naer tstipuleren vande voorseide obligatie. Soo eyst dat den comparant omme te volcommen de voorseide rente bezet op den helft van een huys, eerfve ende stede, ghestaen inde Inghelentierstraete'. SAG, 301, nr. 158, f° 73 v°.

(67) SAG, 333, nr. 4 f° 107 v°.

(68) SAG, 333, nr. 8, f° 89 v°.

Hoe deze contradictie verklaren? Het betreft hier een voorlopige bezetting in afwachting van een definitieve bezetting of aflossing van de rente. Kenmerkend voor dit soort erfrenten, althans voor deze die we in de schepenregisters hebben aangetroffen, is dat ze voorlopig bezet werden op onroerende goederen die op het platteland gelegen waren, en niet op stedelijke immobiliën. Of dit toeval is, zal verder onderzoek moeten uitwijzen.

Het lijkt erop dat de onbezette rente te Antwerpen tijdens de 16de en het begin van de 17de eeuw niet voorkwam en dit terwijl bekend is dat de erfrente, als kredietinstrument, er sterk was ingeburgerd<sup>69</sup>. Te Gent komt de onbezette rente ook tijdens de 18de eeuw voor, maar wat de reële betekenis ervan is, is tot nog toe niet onderzocht geworden<sup>70</sup>. Een laatste vaststelling aangaande de onbezette rente is dat ze ongetwijfeld ouder is dan de 16de eeuw. Onderzoek heeft aan het licht gebracht dat de onbezette rente te Gent reeds in de 15de eeuw werd toegepast<sup>71</sup>.

Behalve dat de erfrente een zuiver kredietinstrument was, was het te Gent in de 17de eeuw ook een middel om een schuld te delgen. De schuld kon op de eerste plaats voortkomen uit het lenen van contant geld. Dit soort van renteverkoop verschilt van de gewone renteverkoop doordat vóór de creatie van de rente de verkoper reeds schuldenaar was t.o.v. de rentekoper, en doordat de renteverkoper bij het ontvangen van het geleende kapitaal er zich niet toe verbond om jaarlijks een rente te betalen aan de schuldeiser. Het betreft hier een lening op korte termijn die wordt omgezet in een renteverkoop. De motivatie waarom de schuldenaar tot deze handeling overgaat, is 'dat hy comparant onvoorsien synde van ghereede penninghen omme de selve somme te furnieren heeft daarom beloofd te betaelen eene rente'<sup>72</sup>. Het ontbreekt de debiteur dus aan baar geld om zijn bestaande schuld te vereffenen. De renteverkoop werd niet alleen aangewend om schulden te delgen, voortspruitend uit geleend kapitaal, maar ook om schulden te vereffenen voortkomend uit het kopen van goederen. Zo verkocht Marcus Berckmans in 1620 aan Guillaume Croone een

(69) Tot nu toe is de Antwerpse rente- en immobiliënmarkt enkel bestudeerd geworden door H. Soly, *De schepenregisters*; Id., *Urbanisme en kapitalisme*; L. Meulenaere, *De verhandeling van onroerende goederen te Antwerpen (1585-1595)*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1973; J. Jaspers, *De verhandeling van onroerende goederen te Antwerpen (1600-1610)*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1973; P. Daems, *Private huizenbouw te Antwerpen, 1526-1550*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Rijksuniversiteit, Gent, 1976; C. De Pooter, *Verkoop en berenting*. Aangezien deze auteurs geen speciaal onderzoek hebben ingesteld naar het al of niet bestaan van onbezette renten, moet onze uitspraak onder voorbehoud worden genomen.

(70) H. Coppejans-Desmedt, *Bijdrage tot de studie van de gegoede burgerij*, pp. 122-123.

(71) H. Degreve en I. Schoups maken hier melding van, maar de juiste toedracht van deze renteverkopen is nog niet gekend. H. Degreve, I. Schoups, Vijf jaar aanvulling op de Gentse immobiliënmarkt van 1483-1503: 1478-1483, in *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. 30.

(72) SAG, 333, nr. 21, f° 29.

rente van 3 ponden Vlaams, omdat deze hem wijn had geleverd<sup>73</sup>. Tenslotte werd de renteverkoop te Gent ook nog aangewend als louter betalingsmiddel. Een paar voorbeelden mogen volstaan om dit te verduidelijken: Jan Remy liet in 1620 herstellingswerken uitvoeren aan zijn huis; voor de geleverde prestaties verkocht hij aan Jan Barbier een rente van 10 s.gr. (penning 16)<sup>74</sup>; Bernaert Robyn verkocht in 1620 aan het klooster van de Grauwzusters van Sint-Jacobs een rente van 10 s. gr. (penning 18) om 'inder eeuwichyit binnen de kercke van zelve cloostre te doen celebren alle jaeren vyf pestmessen'<sup>75</sup>; Joosyne Leemans verkocht eveneens in 1620 aan haar zwager Loys vanden Hende 3 erfrenten om 'haer leven lanck gheduerende te onderhouden van aet, drank, cleederen, lynen, wullen, sieck ende ghesont, niet uuyt ghesteken nocte ghesondeert ende haer doode lichaem te doen begraven naer synen staet'<sup>76</sup>; in 1620 verkocht ook een vader aan het klooster waar zijn dochter was ingetreden een rente om daarmee de bruidsschat te betalen<sup>77</sup>. In tegenstelling tot Gent ziet het ernaar uit dat de renteverkoop als louter betalingsmiddel en als middel tot schulddelging te Antwerpen gedurende de 16de eeuw niet voorkwam.

Tot slot nog enkele woorden over de wijze waarop de erfrenten te Gent in de 17de eeuw werden betaald. De rente ging steeds in vanaf de dag dat het contract gesloten werd, en diende een eerste maal betaald te worden precies één jaar na het afsluiten van het contract. In alle akten wordt de uitkeringsdatum uitdrukkelijk vermeld: 'vallende telcken eerste juny, danof deerste jaer vallen ende verschynen sal den 1en juny 1621 naerstcommende ende van dan voorts van jaere te jaere'. De uitkering gebeurde dus één keer per jaar<sup>78</sup>. In tegenstelling tot het 16de-eeuwse Antwerpen waren er te Gent tijdens de 17de eeuw geen traditionele vervaldagen, zoals Sint-Jansdag (24 juni), Bamis (1 oktober) en Kerstavond (24 december)<sup>79</sup>. De uitkeringsdatum was te Gent meestal de datum waarop de transactie in de schepenregisters werd geregistreerd. Te Luik gebeurde dit in de 17de eeuw ook vaak op deze manier, toch waren er in deze stad ook een paar traditionele vervaldata (Sint-Jansdag en Kerstdag)<sup>80</sup>.

### *De renteoverdracht*

De renteoverdracht verschilt van de renteverkoop doordat in plaats van een nieuwe rente een reeds bestaande rente wordt verkocht. De bestaande rente wordt doorverkocht aan een derde persoon. Concreet heeft men de

(73) SAG, 301, nr. 141, f° 19 v°.

(74) SAG, 303, nr. 6, f° 188 v°.

(75) SAG, 301, nr. 147, f° 135.

(76) SAG, 301, nr. 147, f° 187 v°.

(77) SAG, 303, nr. 6, f° 178.

(78) Te Antwerpen kon, althans in de 16de eeuw, de uitkering ook in twee keer gebeuren. H. Soly, *De schepenregisters*, p. 527.

(79) *Ibidem*, p. 527.

(80) Cl. Desama, *Les rentes*, p. 9.

volgende situatie: een persoon A beschikt over geld, terwijl een persoon B kapitaal nodig heeft. Persoon B krijgt van persoon A het kapitaal dat hij nodig heeft, in ruil hiervoor moet persoon B aan persoon A wel een jaarlijkse rente betalen. Wanneer nu na verloop van tijd persoon A zelf contant geld nodig heeft, kan hij de rente die hij jaarlijks ontvangt van persoon B overdragen aan een persoon C, die in ruil hiervoor het kapitaal dat de rente vertegenwoordigt contant zal betalen aan persoon A. Hierdoor moet persoon B de rente voortaan jaarlijks betalen aan persoon C, en dus niet meer aan persoon A. Merken we hierbij op dat men bij een renteoverdracht niet verplicht was de rente in haar geheel door te verkopen.

In de 17de-eeuwse schepenregisters wordt steeds duidelijk het onderscheid gemaakt tussen de creatie van een nieuwe rente (een renteverkoop) en de overdracht van een reeds bestaande rente. Een renteoverdracht wordt steeds op de volgende manier geformuleerd: 'deuchdelick ghecedeert, ghetransporteert ende by virtuyte van desen wettelick upghedreghen thebben eene rente'. Daarentegen staat er voor een renteverkoop: 'te gheldene ende betaelen eene rente'. Ook te Antwerpen werd, zeker vanaf het midden van de 16de eeuw, het onderscheid tussen een renteoverdracht en een renteverkoop in de schepenregisters expliciet gemaakt<sup>81</sup>. Op het einde van de 15de eeuw was zowel te Gent<sup>82</sup> als te Antwerpen<sup>83</sup> hiervan nog geen sprake. Uit steekproeven die wij tot dusver in de 16de-eeuwse schepenregisters hebben uitgevoerd, blijkt dat de oudste renteoverdrachten te Gent stammen uit het begin van de 16de eeuw<sup>84</sup>. De oudst geregistreerde renteoverdrachten, die we tot nu toe in de schepenregisters hebben teruggevonden,

(81) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 530. Vanaf wanneer precies men te Antwerpen daarmee is begonnen, is nog niet onderzocht geworden.

(82) M. Dumon, *The Registers of the Magistrates of Ghent and Antwerp, a source of social and economic history (ca. 1490-1507)*, in *Sociale structuren en topografie van armoede en rijkdom in de 14e en 15e eeuw. Methodologische aspecten en resultaten van recent onderzoek*, *Studia Historica Gandensia*, nr. 267, Gent, 1986, pp. 93, 96; M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobilienmarkt*, p. 75.

(83) C. De Pooter maakt in haar studie van de Antwerpse rente- en immobiliënmarkt voor de periode 1470-1475 geen onderscheid tussen renteverkopen en renteoverdrachten, waaruit we dan ook concluderen dat dit voor deze periode nog niet mogelijk is.

(84) We geven hier als bewijs een gedeeltelijke transcriptie van een renteoverdracht uit 1505: 'Augustijn van Putthem in huwelicke begrepen hebbende Cathelijne vanden Houke, Russaerts dochtre, es commen voor scepenen vander kuere in Ghend ende kende wel ende duechdelic vercocht, upghedreghen, ghetranspoorteert ende overghegheven hebbende Janne vander Brugghe, coreelbackere, zulcke somme van X s.gr. tsaers eeuwelicke ende eerlijckere losrente den pennync XVIe, vallende telcken eersten daghe van novembre ende meye deen heeft als Joos vander Hulle, filius Jans, hem Augustyne ter cause van zyne wyve hier te voeren bekent heeft tachtre zijnde ende beloofte te betaelne, ende ooc besedt heeft up de drie viendelen duergaende van zynen huuse ende stede metten lochtinck achtre te watre commende ende allen zynen toebehoorten staende te Putte buuten der Steenpoorte ende voort up hem ende up al tzyne tverclaers vander wettelicke copien daeraf wesende ghepasseert voor scepenen vander kuere de voorsaten den derden dach van octobre XVc ende drie lestleden... (deze akte is gedateerd op 30 augustus 1505). *SAG*, 301, nr. 69, f° 3.

den, dagtekenen uit 1503<sup>85</sup>. Het is opvallend dat gedurende de eerste decennia van de 16de eeuw er veel minder renteoverdrachten in de schepenregisters vallen te bespeuren dan tijdens de tweede helft van de 16de en de eerste helft van de 17de eeuw. Net zoals de renteverkoop werd de renteoverdracht te Gent in de 17de eeuw ook aangewend om schulden te vereffenen.

Elke akte die een renteverkoop inhoudt, vermeldt zowel de waarde van de erfrente, de penningverhouding (de rentevoet), als de koopsom (het geleende kapitaal). Bij vrij veel renteoverdrachten daarentegen wordt de koopsom niet uitdrukkelijk in de akte vermeld; in de plaats daarvan treft men de volgende stereotiepe formulering aan: 'desen transport es ghe-daen voor zo vele als tcapitael ende crois der zelver rente bedraecht'. De koopsom kan evenwel achterhaald worden, met name door de erfrente te vermenigvuldigen met de penningverhouding. In vergelijking met een renteverkoop is de koopsom bij een renteoverdracht niet steeds gelijk aan het produkt dat men bekomt wanneer men de erfrente vermenigvuldigt met de penningverhouding. De reële koopsom (de vermelde koopsom in de akte) komt dus niet altijd overeen met de theoretische koopsom (erfrente x penningverhouding). In theorie moet b.v. de koopsom van een erfrente van 2 lb. gr., die verkocht wordt tegen de penning zestien, 32 lb. gr. bedragen; in werkelijkheid kan de koopsom bij een renteoverdracht evenwel hoger of lager liggen. Wanneer de reële koopsom hoger ligt dan de theoretische is dit te wijten aan het feit dat in de koopsom, behalve de waarde van de erfrente, ook nog achterstallige intrest ('croos', 'crois') van één of meerdere jaren zit verrekend. Laten we dit verduidelijken met een voorbeeld. Een rentekoper is van plan zijn rente van 1 lb. gr. (tegen de penning 16) te verkopen aan een nieuwe rentekoper, hoewel hij de rente van het afgelopen jaar nog niet heeft ontvangen van de renteverkoper. De rentekoper heeft dus nog een intrest van 1 lb. gr. te goed. Hoewel hij weet dat eenmaal hij zijn rente doorverkoopt aan een nieuwe rentekoper, hij alle aanspraak op die rente en op de achterstallige intrest verliest, verkoopt hij toch zijn rente. Om echter te voorkomen dat hij hierdoor financieel verlies zou lijden, rekent hij de achterstallige intrest aan de nieuwe rentekoper aan, zodat deze aan de oude rentekoper geen 16 lb. gr. maar 17 lb. gr. moet betalen. Op zijn beurt verwerft de nieuwe rentekoper dan wel het recht om de achterstallige intrest op te eisen van de renteverkoper. Wanneer echter de reële koopsom minder bedraagt dan de theoretische moet dit worden toegeschreven aan de ongunstige toestand op de rentemarkt, en is dit een indicator voor de stedelijke economische conjunctuur.

Zoals reeds gezegd bestond bij de renteoverdrachten de mogelijkheid om slechts een deel van de rente door te verkopen. Bij zulke renteoverdrachten wordt in de akte wel steeds het verkocht gedeelte vermeld, maar meestal niet de koopsom. Men kan evenwel de koopsom berekenen door de erfrente te delen door het verkocht gedeelte en het quotiënt hiervan te vermenigvuldigen met de penningverhouding.

(85) SAG, 301, nr. 68, o.a. f° 5,7,13 v°.

*De renteaflissing*

Met renteaflissing wordt de terugkoop van de rente bedoeld. Aanvankelijk was de erfrente eeuwigdurend, vandaar trouwens de benaming 'erfrente' <sup>86</sup> (dit in tegenstelling tot de lijfrente, die altijd op het leven van één of twee — uitzonderlijk ook wel drie — lijfrenteniers was gevestigd) <sup>87</sup>. Maar vanaf de 14de eeuw werd in vele Europese steden een terugkoopclausule ingevoerd, waardoor de renteverkoper het recht verkreeg de rente af te lossen <sup>88</sup>. Officieel gebeurde dit in Vlaanderen in 1529, toen een keizerlijke ordonnantie daaromtrent werd uitgevaardigd, in Brabant reeds in 1520 <sup>89</sup>. Onderzoek voor de twee laatste decennia van de 15de eeuw heeft aan het licht gebracht dat de renteaflissing toen reeds te Gent werd toegepast <sup>90</sup>. Vanaf het moment dat de renteverkoper de mogelijkheid bezat om zijn rente terug te kopen, mag de erfrente beschouwd worden als een lening op lange termijn <sup>91</sup>. Het overgaan tot het aflossen van de rente had wel een vrijblijvend karakter; de rentekoper kon de renteverkoper daartoe niet dwingen. Dit wordt steeds uitdrukkelijk in de akten vermeld: 'naermaels totter lossynghe van diere gheduerende die den voornoemde comparant, syne hoirs ofte naercommers sullen vermoghen te doene tallen tyden alst hemlieden believeen sal'. De renteaflissing was slechts geldig als naast het terugbetalen van de globale koop-som de renteverkoper ook steeds zijn jaarlijks te betalen rente ('tcroos') had nagekomen. Men leze in de akten: 'midts de restitutie ende promptelic wederkeerenen de voornoemde zeshien ponden grooten capitaels ende tcroos verschenen naer rate van tyde in ghelde alsovooren'. De renteverkoper was ook niet verplicht de rente in één keer af te lossen. Wel worden in verschillende akten minimumbedragen opgegeven, waaraan de renteverkoper zich diende te houden wanneer hij voornemens was zijn rente af te lossen in delen.

De renteaflissingen komen te Gent op het einde van de 16de en de eerste helft van de 17de eeuw onder drie vormen voor. Een eerste vorm betreft de 'gewone' renteaflissing. Dit soort renteaflissing kenmerkt zich doordat in de schepenregisters een aparte akte voor deze transactie wordt opgesteld, verder doordat de renteverkoper de rente aflost met contant geld en tenslotte doordat in de akte niet de renteverkoper 'compareert' maar de rentekoper (dit in tegenstelling tot de renteverkopen en de rente-

(86) D. Houtzager, *Hollands lijf- en losrenterekeningen vóór 1672*, Schiedam, 1950, pp. 5-6; J. H. Kernkamp, *Vijftiende-eeuwse rentebrieven voor Noordnederlandse steden*, Groningen, 1961, p. 8.

(87) In tegenstelling tot de erfrenten zijn de lijfrenten in de 17de eeuw nooit talrijk verhandeld geworden op de Gentse rentemarkt. Wij laten daarom de lijfrenten in onderhavig artikel buiten beschouwing.

(88) B. Schnapper, *Les rentes*, pp. 44-46, 61-64; Ph. Godding, *Le droit*, pp. 210-217.

(89) Ch. Laurent, J. Lameere, *Recueil des Ordonnances des Pays-Bas*, 2de reeks, II, Brussel, 1898, pp. 36-39, 547-549.

(90) H. Degreve, I. Schoups, *Vijf jaar aanvulling*, pp. 27-28; M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobilienmarkt*, pp. 83-86.

(91) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 526.

overdrachten). Het aantal renteaflissingen dat onder deze vorm in de schepenregisters verschijnt, is verrassend gering. Een tweede groep van renteaflissingen lijkt inhoudelijk heel sterk op een renteoverdracht en komt daardoor op het eerste zicht nogal verwarrend over. Concreet gaat het om het volgende. Een renteverkoper wenst zijn rente af te lossen. Normaal gebeurt dit door het terugbetalen in baar geld van de ontleende som, maar wanneer de verkoper tegelijk rentekoper is en dus zelf jaarlijks een rente ontvangt van een derde persoon, verkeert de renteaflisser in de mogelijkheid om i.p.v. de koopsom contant terug te betalen, zijn rente over te dragen aan de rentekoper. Zodat voortaan die derde persoon de rente niet meer hoeft te betalen aan de renteaflisser, maar aan de rentekoper. Een derde categorie van renteaflissingen kenmerkt zich doordat ze in de schepenregisters niet verschijnen onder de vorm van autonome akten, maar deel uitmaken van renteverkopen. Zulke akten houden dus steeds twee verschillende rentetransacties in. Laat ons deze akten verduidelijken met een concreet voorbeeld. In 1641 verkocht Jacques le Grand aan jonkvrouw Theodora Openbrauwiers een erfrente van 5 ponden Vlaams tegen de penning 16, in ruil hiervoor ontving hij van haar de contante som van 80 ponden Vlaams<sup>92</sup>. Jacques le Grand bezette deze rente op zijn huis, waar reeds verschillende andere renten op rustten. Eén daarvan was een rente van 3 ponden Vlaams (penning 16), die hij jaarlijks schuldig was aan Lieven vander Zompele. Deze rente loste hij met het ontvangen kapitaal van Theodora Openbrauwiers af. Na aflissing van de rente (48 ponden Vlaams) hield Jacques le Grand nog 32 ponden Vlaams van het geleende kapitaal over.

#### *De voor- en nadelen van het rentesysteem*

Het rentesysteem hield zowel voor- als nadelen in voor de rentekoper en -verkoper. Voor de renteverkoper was het een gemakkelijke manier om tegen een lage intrest geld te ontfemen, waarmee hij andere operaties kon financieren, zonder hiervoor zijn kapitaalreserves te moeten aanspreken of een lening op korte termijn tegen een hoge intrest te moeten aangaan<sup>93</sup>. Bijkomend voordeel voor de verkoper was dat hij zelf mocht bepalen wanneer hij de rente wou afllossen. Het enige waarmee de renteverkoper diende rekening te houden, was dat hij jaarlijks zijn rente betaalde. Het voordeel voor de rentekoper zat hem hierin dat de rente hem een vast en een regelmatig inkomen verzekerde. Weliswaar was het investeren van kapitaal in erfrenten niet bijzonder lucratief, maar deze beleggingsvorm kon best concurreren met het verhuren van woningen<sup>94</sup>.

(92) SAG, 333, nr. 21, f° 28 v°.

(93) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 525.

(94) H. Soly heeft berekend dat tijdens de eerste helft van de 16de eeuw arbeiderswoningen te Antwerpen niet meer dan 5 % jaarlijkse nettowinst oprachten ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal. H. Soly, *Huurprijzen en reële opbrengst van arbeiderswoningen te Antwerpen in de eerste helft der 16de eeuw*, in *Bijdragen tot de Geschiedenis, inzonderheid van het oud hertogdom Brabant*, 53, 1970, p. 90. Bij dure woningen lag de nettowinst nog lager, namelijk 2,6 à 4,6 % voor de hele

De rente bood daarbij het voordeel dat de belegger geen bijkomende onkosten moest maken ; dit in tegenstelling tot de uitbating van woningen (onderhouds- en herstellingskosten).

Het nadeel van de rente voor de rentekoper lag op op drie vlakken. Een eerste nadeel was het feit dat de regelmatige inkomsten van de koper verstoord konden worden, doordat de renteverkoper op een bepaald moment niet langer in staat was om zijn jaarlijkse rente te betalen. Indien dit zich voordeed, was de situatie voor de koper evenwel niet problematisch, omdat hij 'naermaels faulte ofte ghebreck van betaelinghe hadden van eenen jaere croos, twee ofte meer tghebrec van dien met alle costen daeranne clevende te moghen verhaelen ende recouvreren twaere ande voornoemde huusinghen by pandinghe, eyghendom ende afwinnighe naer de wet vande poort ofte den persoon ende andere goedinghen' van de renteverkoper<sup>95</sup>. Een belangrijker nadeel voor de koper was dat wanneer hij zelf in geldnood zat, hij de verkoper niet kon dwingen om de rente af te lossen. Wel kon hij de rente doorverkopen aan derden, waardoor hij zijn kapitaal opnieuw in handen kreeg. In de praktijk stelde dit voortverkopen van de rente gedurende periodes van laagconjunctuur de bezitter voor problemen, omdat er dan weinig of geen vraag was naar renten. Maar het belangrijkste nadeel voor de rentekoper lag hem in het feit dat op lange termijn de reële waarde van de rente verminderde, en dit als gevolg van de stijgende levensduurte en de muntdevaluaties.

#### *De verkoop en de erfgeving van onroerende goederen*

Onder een verkoping verstaan wij een transactie waarbij de verkoop som door de koper contant betaald wordt, ofwel op korte termijn verevend wordt. Net zoals vandaag kon men te Gent tijdens de 17de eeuw zelf instaan voor de verkoop van zijn onroerend goed, ofwel het openbaar laten verkopen. Alle openbare verkopeningen gebeurden te Gent door de stekhouder<sup>96</sup>. Hij zorgde voor de uitroeping van de goederen. Bij een openbare verkoop heerste het principe van de meest biedende. Een openbare verkoop bracht wel supplementaire kosten met zich mee, zoals het betalen van het salaris van de stekhouder, 't drucken ende placken van de briefven van advertentie', enz.

Niet alle onroerende goederen werden in hun totaliteit verkocht. Tot de groep van transacties op delen van onroerende goederen behoort ook de zogenaamde 'uutgrootynghe', 'verhoorsaetynghe' of ook nog 'uuytcoope' genoemd. Deze transactie betreft een uitkoop onder erfgenamen. Bij een erfenis werd het onroerend goed van de overledene verdeeld onder de

16de eeuw. H. Soly, Het 'verraad' der 16de-eeuwse burgerij: een mythe? Enkele beschouwingen betreffende het gedragspatroon der 16de-eeuwse Antwerpse ondernemers, in *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 86, 1973, p. 266.

(95) SAG, 333, nr. 8, f° 24.

(96) De stekhouder ontleende zijn naam aan het stokje waarmee de afslag gebeurde. Het stekhouderschap werd in de 17de eeuw verpacht. J. Decavele, J. Van-nieuwenhuise, *Archiefgids*, pp. 89, 174.



erfgenamen<sup>97</sup>. Wanneer echter één van de erfgenamen het onroerend goed in zijn geheel wenste te verwerven, dan kon hij dit doen door de delen van de andere erfgenamen af te kopen. Uiteraard moesten de andere erfgenamen hiermee eerst akkoord gaan.

Uit het woordgebruik in de verkoopakten valt meestal niet af te leiden of men te doen heeft met een groot, een gemiddeld of een klein huis. Een huis wordt in de akten stereotiep omschreven als 'een huus, eervve ende stede', 'een huus ende stede' of als 'een huus ende erfve'. De term 'huus' slaat op het gebouw, de termen 'eervve' en 'stede' op de grond. In sommige akten spreekt men van een 'huuseken', toch is uit onderzoek (door vergelijking van de gebruikte term in de akte met de verkoopprijs van het onroerend goed) gebleken dat de term 'huuseken' niet consequent werd gebruikt. Heel veel kleine huisjes worden in de akten niet omschreven als een 'huuseken' maar als een 'huus'. Ook kan uit het woordgebruik niet worden achterhaald of men te maken heeft met een groot huis; dit in tegenstelling tot Antwerpen waar een groot huis in de schepenregisters steeds werd aangeduid met de term 'huysinghe'<sup>98</sup>. Aangezien in de verkoopakten bijna nooit oppervlakte- en lengtematen worden vermeld, is het onmogelijk om de omvang van de onroerende goederen te bepalen. Daarentegen wordt het onderscheid tussen een huis en een woning meestal wel in de akten gemaakt<sup>99</sup>. Het onderscheid blijkt bijvoorbeeld heel duidelijk uit de twee volgende voorbeelden: 'een huus, eervve ende stede, vier woonsteden wesende'<sup>100</sup>; 'drie huusen, eervven ende steden, neffens elcanderen ghestaen met heurlieder ghevels'<sup>101</sup>. In het eerste geval betreft het duidelijk één gebouw, dat verdeeld is in verschillende woningen, terwijl het in het tweede voorbeeld gaat om drie aparte gebouwen.

Onder de erfgeving (le bail à rente) moet te Gent in de 17de eeuw verstaan worden, de periodieke en aflosbare betaling in geld van een vastgesteld bedrag, in ruil waarvoor een persoon (de erfgever) een onroerend goed met alle rechten eraan verbonden aan een andere persoon (de erfneer) verkocht. De erfgeving werd juridisch niet zozeer beschouwd als een verkoop, dan wel als een ruil<sup>102</sup>. De erfgeving bood zowel voor de erfneer als voor de erfgever voordelen. De erfneer diende aan de erfgever slechts een kleine jaarlijkse uitkering te betalen en bezat toch dezelfde rechten als een eventuele koper; hierdoor werd hij niet genoodzaakt een deel van zijn kapitaal te immobiliseren. Ook voor

(97) Een sterfhuisverdeling onder erfgenamen ('hoirs') werd een 'hoirsatinghe' genoemd.

(98) H. Soly, *Urbanisme*, pp. 86-87; J. Jaspers, *De verhandeling*, p. 33; L. Meulenaere, *De verhandeling*, pp. 33-34. Deze huizingen bestonden meestal uit meerdere gebouwen. P. Daems, *Private huizenbouw*, pp. 59-60.

(99) 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. Een huis kan verschillende woningen omvatten. J. Hannes, *L'habitation, phénomène économique et sociale*, in *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, II, 1970, p. 124.

(100) SAG, 333, nr. 20, f° 291 v°

(101) SAG, 333, nr. 20, f° 300 v°.

(102) H. Soly, *De schepenregisters*, p. 524.

de erfgever was de erfgeving voordelig en dit vooral om drie redenen <sup>103</sup> : 1. de eigenaar kon op deze manier veel gemakkelijker geïnteresseerden vinden voor zijn onroerend goed, 2. de erfgever verkreeg hierdoor een vast jaarlijks inkomen, 3. ondanks deze transactie wijzigde de samenstelling van het bezit van de erfgever niet, aangezien de rente als een onroerend goed werd beschouwd. De erfgeving hoefde niet per se te gebeuren door de creatie van een nieuwe rente, maar kon evengoed geschieden door de overdracht van een reeds bestaande rente. In de 17de-eeuwse schepenregisters treft men hier menig voorbeeld van aan.

Men kan bij de erfgevingen een onderscheid maken tussen integrale en gedeeltelijke erfgevingen. Bij een integrale erfgeving wordt de koopsom volledig vereffend door middel van een rente, terwijl bij een gedeeltelijke erfgeving de koper van een onroerend goed de koopsom gedeeltelijk contant of op korte termijn betaalt en gedeeltelijk door middel van een renteverkoop of een renteoverdracht. Bij de gedeeltelijke erfgevingen was de kapitaalwaarde van de rente te Gent tijdens de eerste helft van de 17de eeuw over het algemeen groter dan de kapitaalwaarde van het gedeelte dat contant of op korte termijn werd vereffend. Te Antwerpen was, althans tijdens het midden van de 16de eeuw, dit eveneens het geval <sup>104</sup>.

In welke mate werd er nu te Gent op het einde van de 16de en de eerste helft van de 17de eeuw gebruik gemaakt van de erfgeving?

Tabel 4: *Verhouding tussen de verkopeningen en de erfgevingen, 1590-1641*

Jaar	Verkoping	Gedeeltelijke erfgeving		Integrale erfgeving		Erfgeving
1590	75,8 %	13,2 %	+	11 %	=	24,2 %
1600	64 %	26,3 %	+	9,7 %	=	36 %
1610	75,3 %	16,9 %	+	7,8 %	=	24,7 %
1620	66,5 %	27,8 %	+	5,7 %	=	33,5 %
1630	67,2 %	23,9 %	+	8,9 %	=	32,8 %
1641	69,8 %	24,9 %	+	5,3 %	=	30,2 %
Gemiddelde	69,8 %	22,2 %	+	8 %	=	30,2 %

Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat er te Gent op het einde van de 16de en de eerste helft van de 17de eeuw veel meer immobiliën werden verkocht (gemiddeld ongeveer 70 % van alle stedelijke onroerende goederen) dan er in erf werden gegeven (gemiddeld ongeveer

(103) H. Soly, *Urbanisme en kapitalisme*, p. 56.

(104) *Ibidem*, p. 87.

30 %). Verder blijkt dat zuivere erfgevingen (gemiddeld ongeveer 8 % van alle verhandelde stedelijke immobiëlen) veel minder voorkwamen dan gedeeltelijke erfgevingen (gemiddeld ongeveer 22 %).

Tabel 5: *Verhouding tussen de verkopeningen en de erfgevingen bij integrale en delen van onroerende goederen, 1590-1641*

Jaar	Integrale onroerende goederen		Delen van onroerende goederen	
	Verkoping	Erfgeving	Verkoping	Erfgeving
1590	74,1 %	25,9 %	81,4 %	18,6 %
1600	60,3 %	39,7 %	77,5 %	22,5 %
1610	71,6 %	28,4 %	81,8 %	18,2 %
1620	61,1 %	38,9 %	79,4 %	20,6 %
1630	65,2 %	34,8 %	71,4 %	28,6 %
1641	68,7 %	31,3 %	71,6 %	28,4 %
Gemiddelde	66,8 %	33,2 %	77,2 %	22,8

Het is duidelijk dat er te Gent meer integrale onroerende goederen (gemiddeld ongeveer 33%) in erf werden gegeven dan delen van onroerende goederen (gemiddeld ongeveer 23 %).

Een vergelijking met Antwerpen leert dat waarschijnlijk in de Scheldestad de erfgeving meer werd toegepast dan te Gent. Percentages zoals 34 % (in 1600) en 41,9 % (in 1610)<sup>105</sup> treft men ook te Gent aan (34,8 % in 1630, 39,7 % in 1600)<sup>106</sup>. Daarentegen ziet het er naar uit dat percentages als 53,1 % (in 1605)<sup>107</sup> en 65,5 % (in 1545)<sup>108</sup> te Gent op het einde van de 16de en de eerste helft van de 17de eeuw niet werden bereikt.

Er moet op gewezen worden dat de verkoopprijs die men in heel wat verkoopakten betreffende immobiëlen aantreft vaak misleidend is en niet overeenstemt met de reële verkoopprijs, omdat in deze prijs niet de renten en de lasten die op het onroerend goed rusten zijn ingecalculleerd. Zodoende vertegenwoordigt de vermelde verkoopprijs slechts een fractie van de reële verkoopprijs en dus van de waarde van het onroerend goed.

(105) J. Jaspers, *De verhandeling*, pp. 34, 59.

(106) Aangezien in de studies betreffende Antwerpen de delen van onroerende goederen buiten beschouwing zijn gelaten, geven we hier voor Gent ook het percentage, berekend op basis van de integrale onroerende goederen. Uit ons onderzoek is immers gebleken dat het aantal erfgevingen bij de verhandeling van immobiëlen hoger ligt dan bij de verhandeling van delen van onroerende goederen. Of dit ook te Antwerpen het geval is, is tot nu toe niet onderzocht geworden.

(107) J. Jaspers, *De verhandeling*, p. 46.

(108) H. Soly, *Urbanisme*, p. 87.

Het is niet uitzonderlijk dat de waarde die de renten en lasten vertegenwoordigen vaak hoger ligt dan de vermelde verkoopprijs. Wat de renten en lasten betreft, moet er een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds erfrenten, lijfrenten en schulden, en anderzijds onlosbare renten, heerlijke renten, kerkelijke renten, erfelijke renten, sourenten en landcijzen. Wij zijn van mening dat voor de 17de eeuw deze tweede groep van renten en lasten voor het berekenen van de reële verkoopprijs achterwege mag worden gelaten : 1. omdat de waarde van die renten en lasten veel geringer is dan die van lijf- en erfrenten : terwijl de erf- en lijfrenten meestal worden uitgedrukt in ponden Vlaams, gaat het bij deze renten en lasten meestal maar om schellingen en groten Vlaams, en zelfs penningen Parisis. Dit kan worden verklaard door het feit dat deze renten en lasten meestal heel oud zijn <sup>109</sup>; 2. het achterwege laten van deze renten en lasten is veel meer gerechtvaardigd voor de 17de eeuw dan voor de 15de eeuw, omdat de waarde van deze renten en lasten door de sterke inflatie van de 16de eeuw gevoelig is aangetast geworden ; 3. in tegenstelling tot de erf- en lijfrenten wordt er bij deze renten en lasten in de akten geen penningverhouding (rentevoet) vermeld ; bovendien zijn ze veelal onaflosbaar, zodat het omzetten van die renten en lasten in een vaste kapitaalwaarde bijzonder moeilijk, zo niet onmogelijk is.

Niet in alle verkoopakten geeft de vermelde verkoopprijs een vertekend beeld van de reële prijs. Bij verschillende akten zitten de erfrenten, de lijfrenten en de schulden reeds in de vermelde verkoopprijs verrekend. De formulering van de verkoopprijs in deze akten is als volgt : 'ten advenante van 14 lb. 10 s. gr. tsiaers den penninck XVIIe. Daeruppe den coopere afslach ende betaelinghe doen zal tcapitael van voornoemde 7 lb. gr. tsiaers ende croosen van dien mettegone van voornoemde landcheins verschenen tot ende met date deser, en theuveren comptant' <sup>110</sup>. Niet in de verkoopprijs van dergelijke akten berekend, zijn alle andere renten en lasten : 'dies es bespreck dat alle de lasten up den voornoemde huus gheffecteert den coopere afslach doen zullen in capitael ende croos ghereserveert de onlosselicke landcheyns' <sup>111</sup>; 'naer advenant van 32 lb. gr. tsiaers penninck XVIIe, boven de sourenten en landcyns. Daeruppe den coopere valideren ende afslach doen zullen de voornoemde losrenten' <sup>112</sup>. Wel in de verkoopprijs van deze akten begrepen, is de achterstallige intrest van landcijzen, sourenten en andere lasten : 'daeruppe den coopere valideren moeten de achterstellen van voornoemde landtcheins' <sup>113</sup>.

De formulering 'ten advenante van ... lb. gr. tsiaers, den penninck ...' betekent niet dat men te doen heeft met een integrale erfgeving. Integendeel, meestal wanneer men in akten een dergelijke omschrijving tegenkomt, blijkt de transactie een verkoping tegen contant geld te zijn : 'ten

(109) De begunstigde ervan is meestal een kerkfabriek, een abdij, een klooster, een liefdadigheidsinstelling, een ambachtsgilde of een landsheer.

(110) SAG, 333, nr. 8, f° 66 v°.

(111) SAG, 333, nr. 8, f° 78 v°.

(112) SAG, 333, nr. 8, f° 69 v°.

(113) SAG, 333, nr. 8, f° 32 v°.

advenant van 31 s. 8gr. tsiaers den penninck XVIe, in minderinghe van welcke den coopere valideren sal eene rente van 15 s. gr. tsiaers den penninck XVIe ... ende datter bevonden zal worden te heuveren beloofd den coopere te betalen ten daghe van eervvenesse' <sup>114</sup>. Het kan ook, alhoewel veel minder frequent, een gedeeltelijke erfgeving zijn: '32 lb. gr. tsiaers den penninck XVIe, maeckende capitaels 512 lb. gr. in minderinghe van welcken den coopere te betalen ten daghe van eervvenisse 128 lb. gr. en voor de resterende 384 lb. gr. een rente van 24 lb. gr. den penninck XVIe' <sup>115</sup>.

Tenslotte zijn er nog een aantal supplementaire kosten die bovenop de vermelde verkoopprijs en de renten en lasten kunnen komen. Zo was het te Gent in de 17de eeuw de gewoonte dat de koper van een onroerend goed iets extra schonk of aanbood aan de verkoper of aan diens gezin. Dit was echter geen verplichting. Deze schenking kon zowel het bekostigen van een nieuwe hoed voor de echtgenote van de verkoper of voor de kinderen van de verkoopster, het bekostigen van een drinkgelag of een eetmaal, het geven van een fooi aan het dienstpersioneel van de verkoper, als het uitreiken van aalmoezen aan de armen inhouden. De schenking stond wel in verhouding tot de verkoopprijs van het onroerend goed. Bij verkopingen van grote en dure huizen treft men dan ook over het algemeen dure geschenken aan, zoals een 'schoon vergulden rapieere' <sup>116</sup>, of zo ontving de echtgenote van advocaat Adriaan Triest in 1620 van architect Wenzel Cobergher een gouden ketting ter waarde van 50 ponden Vlaams <sup>117</sup>. Vaak worden deze schenkingen uitgedrukt in reële muntstukken (Dubbele dukaten, Patacons, Gouden soevereinen, Ducatons, Gouden kronen...) i.p.v. in de gebruikelijke rekenmunt. Bij een openbare verkoop moet, indien mogelijk, ook rekening gehouden worden met het salaris van de stokhouder, het drukken van de aankondigingsbrieven en andere onkosten, om de reële verkoopprijs te achterhalen. De som van de verschillende bedragen die in de verkoopakte vermeld zijn, geeft ons de reële verkoopprijs van het onroerend goed. Van 99,3 % van de door ons doorgenomen verkoopakten inzake integrale onroerende goederen kon de verkoopprijs worden berekend <sup>118</sup>. In vergelijking met Antwerpen is dit een bijzonder hoog percentage: bijvoorbeeld voor 1545 kon de verkoopwaarde van slechts 65,5 % van de huizen, die in dat jaar te Antwerpen verhandeld werden, berekend worden <sup>119</sup>. Dit is te wijten aan het feit dat de koopsom van huizen die tegen baar geld werden verkocht zelden of

(114) SAG, 333, nr. 8, f° 42.

(115) SAG, 333, nr. 8, f° 23.

(116) SAG, 303, nr. 9, f° 293 v°.

(117) SAG, 301, nr. 147, f° 143 v°. De prijs van deze gouden ketting komt overeen met twee jaarlonen van een Gents metsersdiender. Berekend op basis van de door E. Scholliers uitgegeven lonen: Lonen te Gent (XVe-XIXe eeuw), in *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant (XIVe-XIXe eeuw)*, II, Brugge, 1965, pp. 354-461.

(118) Het betreft hier de akten van de volgende jaren: 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1641 en 1661.

(119) H. Soly, *Urbanisme*, pp. 87-88.

nooit in de akte werd vermeld ; ook te Gent was dit op het einde van de 15de eeuw een algemeen gebruik <sup>120</sup>.

Voor de berekening van de verkoopprijs van een deel van een onroerend goed stellen zich een aantal bijkomende problemen. Vooreerst dient men rekening te houden met de erf- en lijfrenten die op het onroerend goed kunnen rusten. Aangezien slechts een deel van het onroerend goed wordt verkocht, wordt ook slechts een deel van de erf- en lijfrenten overgedragen. Concreet betekent dit dat een huis dat in zijn geheel belast is met een rente van 2 lb. gr. en waarvan de helft verkocht wordt, het verkochte deel niet belast is met 2 lb. gr., maar slechts met 1 lb. gr. Toch moet men bij de verkoopakten betreffende delen van immobiliën steeds waakzaam zijn, omdat er regelmatig ook erf- en lijfrenten in voorkomen die uitsluitend betrekking hebben op het verkocht gedeelte van het onroerend goed. In dit soort verkoopakten wordt de verkoopprijs van het verkocht gedeelte niet altijd uitdrukkelijk vermeld ; in de plaats daarvan treft men meestal de prijs van het gehele huis aan : bijvoorbeeld 'ten advenante van 15 lb. gr. (penninck 16) tgheheele huus', terwijl slechts  $\frac{2}{3}$  van het huis wordt verkocht. Om de verkoopprijs van deze transactie te kennen, deelt men gewoon de totale verkoopprijs door het verkocht gedeelte. Men kan eventueel opwerpen dat niet alle delen van het huis eenzelfde waarde vertegenwoordigen. Toch lijkt ons deze veronderstelling weinig gegrond, omdat dan het vermelden van de verkoopprijs voor het gehele huis in de akte zinloos zou zijn. In totaal konden we van 92,3 % van de door ons doorgenomen akten inzake delen van onroerende goederen de verkoopprijs berekenen. De transacties die niet konden worden berekend, waren voornamelijk akten waarin het verhandelde deel niet werd gespecificeerd : bijvoorbeeld 'haerlieder part ende deel dat sy hadden aen drie huyskens' <sup>121</sup>.

(120) In dergelijke akten kan men lezen, dat het onroerend goed verkocht wordt 'omme een zeker som van penninghen'. M. Boone, M. Dumon, B. Reusens, *Immobiliënmarkt*, p. 55.

(121) SAG, 303, nr. 9, f° 105.