

Chacun est propriétaire ou espère le devenir

Het grondbezit in Vlaanderen,
begin 19de-begin 20ste eeuw

ERIC VANHAUTE

doctor-assistent bij de Vakgroep Nieuwste Geschiedenis
Universiteit Gent

1. EEN VRAAG: ARM VLAANDEREN, PROLETARISCH VLAANDEREN?

In 1837 verschijnt onder het pseudoniem *Toussaint* een merkwaardige open brief, gericht aan "Mr V... *Directeur de l'enregistrement et domaines*". Voortbouwend op eigen waarnemingen - "*dès mon entrée dans les affaires*" - formuleert de auteur een verklaringsmodel voor de terugval van de rurale eigendom ten voordele van de stedelijke bezitters in Vlaanderen. In de eerste plaats stimuleert een van oudsher hoge bevolkingdruk en een vroege ontbinding van feodale eigendomsstructuren de grondversnippering. Nu de gemiddelde omvang van dit bezit onder het huishoudelijk subsistentieniveau dreigt te vallen, wordt een verdere opdeling zinloos. De nakomelingen worden verplicht de eigendom te verkopen, binnen de familie of aan de hoogste bieder. Terzelfder tijd groeit vanuit de stedelijke burgerij de vraag naar veilige beleggingen ter compensatie van het risicokapitaal, geïnvesteerd in handel en industrie. Dit jaagt dan weer de prijzen de hoogte in, omdat deze opkopers geen rekening dienen te houden met de reële opbrengstmogelijkheden van de gronden. De vigerende fiscale wetgeving speelt bovendien in het nadeel van de onroerende eigendom, vooral van de kleine eigenaar: het egalitair erfrecht, de proportionele grondbelastingen, de zogenaamde *l'impôt du sang*, de militiewetgeving. Al die factoren versterken elkaar tot

"un cercle d'instabilités qui appauvrissent chaque jour la population de nos campagnes." (Toussaint, 1837, 517)

Het thema van *les villes tentaculaires* komt uitvoerig aan bod in de belangrijkste 19de-eeuwse studie over eigendomsverhoudingen: Emile Vandervelde's *La propriété foncière en Belgique*. Naarmate de stedelijke invloed zich verdiept en uitbreidt, komen de autochtone eigendom en de directe exploitatie in het gedrang en neemt de bezitloosheid toe (E. Vandervelde, 1900, 271; Id., 1902,

8-12). De verhoogde activiteit op de onroerend-goedmarkt jaagt dan weer de prijzen van gronden en huizen de hoogte in, wat op zijn beurt een funeste invloed heeft op de leefbaarheid van het agrarisch kleinbedrijf.¹

Proletariseert Vlaanderen in de 19de eeuw, of zijn dit maar partiële en/of vooringenomen waarnemingen? Heeft Emile de Laveleye het meer bij het rechte eind wanneer hij, eveneens uitgaand van een bezorgdheid voor het kleinbezit, de voordelen van de extreme opdeling van het grondbezit en van een vlotte vastgoedmarkt beklemtoont: "*Chacun est propriétaire ou espère le devenir*"?²

In deze bijdrage wordt de aandacht gevestigd op de *bezitsstructuur*, meer bepaald op de huishoudelijke eigendomsverhoudingen. De verdeling van eigendomstitels over de huishoudens gaat, zoals bekend, voorbij aan de vraag naar het gebruik van gronden en huizen. De exploitatie staat centraal in de ontleding van de (agrarische) *bedrijfsstructuur*, waarover we een parallelle bijdrage publiceerden (E. Vanhaute, 1993, inz. 186-187).

De verdeling van de onroerende eigendom en de werking van de vastgoedmarkt worden sinds lang erkend als een onderzoekslijn van de eerste orde in de economische en sociale historiografie.³ Niet alleen analyseren we met de eigendom van grond en woning een centrale peiler onder de huishoudelijke inkomens- en overlevingsstrategieën, met een ontleding van de verdeling van het grondbezit krijgen we bovendien greep op de belangrijkste produktiefactor en kapitaalsvorm in de plattelandshuishouding.⁴ Weegt in urbane economieën de rol van onroerende eigendommen minder zwaar, dan geeft ook hier de

1. "*La valeur élevée du sol oblige le paysan propriétaire, aussi bien que le locataire, à une vie extrêmement dure*" (B. Seebohm Rowntree, [1910], 548).

2. Bijgevolg kan het verder vrijmaken van de onroerend-goedmarkt, in het bijzonder van de gronden, deze gunstige positie van het familiaal (klein)bezit alleen maar bevorderen: "*Faciliter de plus en plus la vente et l'achat des biens ruraux non bâtis, en abaissant les droits fiscaux sur les contrats qui s'y rapportent. Suppression complète des droits d'enregistrement pour les échanges des propriétés rurales*" (E. de Laveleye, 1878, CCLXXIV, CCLXXVIII). In latere bijdragen zal hij deze optimistische visie fel bijsturen, cfr. zijn analyse: E. de Laveleye, 1881, 443-495.

3. Voor de werking van de vastgoedmarkt, zie als voorbeeld: M. Dorban, P. Servais, 1994.

4. Vergelijk: J. De Belder, 1989, 95-97; E. Vanhaute, 1992, 310-314.

In 1846 maken gronden 88% uit van het totale agrarische kapitaal, in 1929 nog 79%. Op het einde van de 19de eeuw slurpt de produktiefactor grond nog een kwart van de bruto-opbrengsten in het landbouwbedrijf op. Dit is evenveel als de intermediaire inputs (zoals bemesting, veevoeders) en veel meer dan de betaalde arbeid (12/15%) en het geheel van afschrijvingen en interesten (4%). Het is aannemelijk dat dit aandeel in de eerste helft van de eeuw nog hoger was (30/35%) (G. Bublot, 1957, 28; J. Blomme, 1993, 216-218; M. Goossens, 1993, 258).

verdeling van het bezit over de huishoudens ons informatie over een belangrijke schakel in het zelfstandig inkomensproces, of in negatieve zin: over het proces van proletarisering.⁵ Meer algemeen staan bezitsverhoudingen in direct verband met rijkdomsverdeling en machtsverhoudingen. B. Seebohm Rowntree schrijft dan ook ter motivering van zijn onderzoek:

"Le bien-être social d'une nation dépend en grande partie de la façon dont elle est répartie. (...) Ceux qui sont propriétaires de la terre sont donc à même de dicter leurs lois à ceux qui n'en possèdent pas" (B. Seebohm Rowntree, [1910], 36)

Het is des te meer verwonderlijk dat het onderzoek naar bezitsverhoudingen tot nu toe nauwelijks geïntegreerd werd in het internationale levensstandaarddebat (met nadruk op lonen, prijzen, consumptie en gezinsbudgetten). Naast de onvermijdelijke problemen van heuristische aard, ligt dit mee aan de basis voor het zo goed als ontbreken van vergelijkbaar onderzoek in het buitenland.⁶

Bezit is geen synoniem van rijkdom, zeker niet wanneer dit bezit belast is met schulden. Over dit gegeven lichten de eigendomsinventarissen ons niet in. Alleen een onderzoek waarbij data uit de kadastrale bronnen en uit de hypotheekregisters samen worden onderzocht, kan hierover uitsluitsel geven. Er is maar één steekproef bekend, van de hand van B. Seebohm Rowntree, waaruit blijkt dat na de crisisjaren van het einde van de vorige eeuw 31% van de eigenaren hun gronden geheel of gedeeltelijk hebben gehypothekeerd. Op een kwart van alle eigendommen rust een hypotheek, voor gemiddeld erg lage waarden. De doorsnee hypotheek bedraagt 5% van de totale koopwaarde van de gronden die in het bezit zijn van de hypotheeknemer (B. Seebohm Rowntree, [1910], 52-55).⁷ Een ruwe schatting van E. de Laveleye bevestigt de geringe hypotheekdruk op het grondbezit: omstreeks 1875 bedraagt de hypotheekschuld die op de gronden rust 5% van de totale koopwaarde van deze bezittingen.⁸ Dit zijn maar zeer voorlopige cijfers. Tot op vandaag is nauwelijks iets geweten over eigenaarsschuld (J. Craeybeckx, 1978, 286-287).

5. Niettemin blijft het grondinkomen tot diep in de 19de eeuw een groot aandeel hebben in de stedelijke inkomensportefeuille. Zo berekende Phil Kint dat in Gent in de eerste helft van de 19de eeuw het totale pachtinkomen aanzienlijk belangrijker was dan het hele inkomen uit de zo spraakmakende katoenrijverheid (Ph. Kint, 1989, 314-315).

6. Vergelijk: P. Scholliers (ed.), 1989, *passim* en P.H. Lindert, 1994, 357-386.

7. De steekproef behelst 2251 grondeigenaars, verdeeld over het hele land.

8. Dit is heel wat minder dan in Engeland (50%), Frankrijk (10%) en Lombardije (21%) (E. de Laveleye, 1878, CX-CXIV). Vergelijkbare, ruwe schattingen geven volgende absolute cijfers (hypothecaire lasten rustend op gronden): 1850: 440 miljoen frank, 1878: 560 miljoen frank, 1897: 870 miljoen frank (E. Vandervelde, 1902, 42).

Richtinggevende bijdragen van J. Craeybeckx, J. Hannes en J. De Belder hebben het historisch onderzoek naar bezitsverhoudingen op basis van het moderne kadaster op het spoor gezet. Ondanks het niet onaardige aanbod van micro-onderzoek bleef een benadering met synthetiserende ambities tot nog toe uit. Dit heeft niet alleen te maken met de beperkingen van de bron, zoals we verder verklaren, maar ongetwijfeld ook met een schroom de resultaten in een breder kader te interpreteren. Enkele moeilijkheden werden hierboven al gesignaleerd.

Meer ambitie vinden we in (eind-)19de-eeuwse analyses van de Belgische samenleving. Deze tijdgenoten hoefden klaarblijkelijk niet overtuigd te worden van de relevantie van het eigendomsvraagstuk.

Vooraleer deze tijdgenoten aan het woord te laten weiden we kort uit over de steutelbron in dit onderzoek, met name de kadastrale legger. Hierna worden enkele algemene benaderingen in verband met het grondbezit getoetst, om ze vervolgens te confronteren met de resultaten uit het beschikbare micro-onderzoek over bezitsverhoudingen. Deze studies op lokale schaal vormen de enige directe ingang in de sociale verhoudingen op de vastgoed-markt.⁹

2. DE BRON: DE KADASTRALE LEGGER

"Le cadastre est l'ensemble des opérations et des documents publics destinés à constater la consistance de la propriété immobilière, sa situation fiscale et, dans certains pays, sa situation juridique, avec mention des droits réels qui s'y rattachent." (L. Marstboom e.a., 1956, 21)

"Cette oeuvre de géant, conçue par un géant", zo karakteriseert Emile Vandervelde de kadastrale inventaris van het onroerend bezit in België (E. Vandervelde, 1900, 76). Inderdaad, bijna drie decennia heeft het geduurd vooraleer in 1835 de definitieve lijsten van eigenaren, eigendommen en hun geschatte waarde konden worden afgerond.¹⁰ Voor het eerst beschikte de overheid over volledige en uniforme inventarissen van het onroerend bezit, opgedeeld per perceel, opgeteld per gemeente. Het is vooral het gebrek aan eenvormigheid dat de

⁹. In tegenstelling tot de beschikbare overzichten over de bedrijfsstructuur (E. Vanhaute, 1993, 186-187).

¹⁰. Uitzonderd Limburg en Luxemburg: 1843. Voor literatuur over de geschiedenis en de werking van het modern kadaster verwijzen we naar: A. Zoete, 1979; L. Marstboom e.a., 1956; A. Deruelle, 1973, 187-192; J. Hannes, 1967, 81-90; J. De Belder, E. Vanhaute, 1993, 129-136.

ontleding en interpretatie van oudere kadastrale documenten problematisch maakt. Immers, het is niet steeds duidelijk of hierin alle eigenaren en/of alle eigendommen werden opgenomen, welke de belastingomslag was, welke geografische begrenzing werd aangenomen (J. De Belder, E. Vanhoute, 1993, 130-133).

Het sleuteldocument in de kadastrale administratie zijn de kadastrale leggers (*matrice cadastrale des propriétaires et des propriétés foncières non bâties et bâties*), of de optelling van de bezittingen per eigenaar.¹¹ Samengesteld op basis van de registratie van de percelen in de aanwijzende tafel (*tableau indicatif primitif*) en in principe jaarlijks aangepast door middel van het aanbrengen van de mutaties (verkoop, aankoop, vererving, verbouwing enz.), lichten de leggers ons (opnieuw in principe) op eender welk moment in over de verdeling van het bezit van de gronden en gebouwen binnen een bepaalde gemeente. Van de eigenaar vernemen we naam, beroep en woonplaats. De percelen worden onderscheiden volgens ligging en kadastraal nummer, aard, oppervlakte, kadastrale klasse en kadastraal inkomen en, eventueel, de aard van de mutatie. Niet alle inlichtingen zijn even betrouwbaar. Beroep en in bepaalde gevallen ook de woonplaats van de eigenaar en de kadastrale waarde van de bezittingen verliezen na enige tijd hun relevantie. Die informatie mag maar verwerkt worden voor het aanvangsjaar of na een herschatting van de bezittingen.¹²

De uniformiteit en betrouwbaarheid verklaren de populariteit van het modern kadaster in het lokaal micro-onderzoek. Niettemin zorgen lacunes of vertragingen in de registratie (gebrekkige identificatiegegevens over de eigenaar(s), gemeenschappelijke eigendommen, verlate optekening van mutaties, het niet registreren van woningen met een zeer kleine waarde) voor interpretatieproblemen. Een veel groter probleem vormt de gemeentelijke omschrijving van de kadastrale inventarisatie. Zij maakt het mogelijk een volledig beeld te schetsen van de verdeling van eigendomstitels binnen de gemeente, maar licht ons niet in over mogelijke bezittingen van ingezetenen in andere gemeenten. Met andere woorden: de analyse van een gemeentelijke kadastrale legger geeft geen uitsluitsel over alle bezittingen van de aldaar wonende huishoudens. In principe moeten hiervoor alle andere leggers worden geraadpleegd. Kan zo'n lacune in micro-onderzoek nog enigszins worden opgevangen (controle van de leggers van de buurdorpen), dan is een globaliserende kijk op de bezitsverhoudingen in Vlaanderen of België meer dan problematisch,

¹¹. Registers met een blad per eigenaar. In de tussenoerlogse periode wordt overgeschakeld naar een fichesysteem.

¹². De aanpassing van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen gebeurt via kadastrale perekwaties: 1861-1865, 1896-1898, 1930-1936, 1955-1962. Omdat een in tijd vergelijkende kijk op het kadastraal inkomen niet echt betrouwbaar is, beperken we ons hier tot gegevens over aantallen en oppervlakte.

tot ergeuis van heel wat sociologisch of economisch gensureerde analytici:

"Trotz der vorzüglichen Agrarenqueten, welche in Belgien veranstaltet sind, besitzen wir keine Angaben über die Zahl der ländlichen Grundeigentümer und die Ausdehnung ihres Besitzes. Es gibt genaue Statistiken der Betriebsgrösse, aber nicht solche über Besitzgrösse." (A. von Chlapowo Chlapowski, 1900, 54-55)

3. DE EERSTE BENADERING: TELLING VAN DE KADASTRALE ARTIKELS

Dat het privé-eigendom in België dominant is, wordt bevestigd door een overzicht uit 1864: 82% van de gronden is in particuliere handen.¹³ De private eigendom is sterk versnipperd:

"Le nombre des propriétaires est très-grand; celui des parcelles cadastrales, énorme, et celui des petits exploitations, très considérable." (E. de Laveleye, 1878, LXVI)

TABEL 1 AANTAL PERCELEN EN KADASTRALE ARTIKELS IN BELGIË,
1845-1930¹⁴

	1845	1880	1910	1930
kadastrale percelen	5 720 976	6 472 845	6 887 628	7 493 244
kadastrale artikels	914 937	1 181 177	1 335 803	1 842 651
oppervlakte per perceel	0,46 ha	0,45 ha	0,43 ha	0,41 ha
percelen per 100 inwoners	132	117	113	93
percelen per kadastraal artikel	6,25	5,49	5,16	4,07

Is het grondgebied van de jonge Belgische staat al zeer sterk opgedeeld, de parcellering zet zich in de 19de en in de eerste helft van de 20ste eeuw gestaag door. De toename van het aantal percelen volgt evenwel niet het ritme van de bevolkingsgroei, evenmin de aangroei van het aantal kadastrale artikels. Het

¹³. Overzicht van de verdeling van de grondeigendom op 31 december 1864, zoals voorgelegd aan de kamer van Volksvertegenwoordigers op 31 maart 1866: particuliere eigendom 82%, gemeenten 10%, openbare instellingen 3,5%, staat 1,3%, wegnenet en waters 3% (*Exposé de la situation du Royaume de 1861 à 1875. Tome II*, Brussel, 1885, pp. 521 e.v.; E. de Laveleye, 1878, LXV).

¹⁴. Telling volgens *Exposé de la situation du Royaume*, diverse delen, *Annuaire statistique de la Belgique*, diverse jaren.

aandeel van de kleine eigendom neemt toe. Met andere woorden: het grootbezit weegt in België, opnieuw in relatieve termen, niet erg zwaar.¹⁵

Gaat een verdere versnippering van de gronden en de forse aangroei van het aantal kadastrale titels samen met een meer gelijke verdeling van het bezit over de bevolking? Hiertoe moet de bevolkingsgroei mee in rekening worden gebracht.

TABEL 2 KADASTRALE ARTIKELS PER 100 INWONERS (1)
EN PER HUISHOUDEN (2), BELGIË 1834-1930¹⁶

	1834		1850		1870		1890		1910		1920		1930	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Antwerpen	16	0,81	16	0,81	16	0,82	13	0,63	11	0,48	12	0,48	17	0,61
Brabant	23	1,10	21	1,06	21	0,93	18	0,77	16	0,59	18	0,61	21	0,65
Limburg			35	1,79	42	2,03	36	1,84	31	1,59	30	1,50	30	1,37
Oost-Vlaanderen	18	0,92	19	0,95	19	0,91	17	0,82	16	0,73	17	0,71	22	0,82
West-Vlaanderen	12	0,58	14	0,68	14	0,66	13	0,63	13	0,61	12	0,53	20	0,77
Rijk	23	1,12	22	1,07	22	1,08	19	0,87	18	0,73	19	0,71	23	0,78

Tot de Eerste Wereldoorlog groeien de bevolking en de huishoudens sneller aan dan de eigendomstitels. Vooral het verschil in groeitempo tussen 1870 en 1890, jaren van economische en agrarische depressie, is treffend. Uitgezonderd West-Vlaanderen, dat al in 1834 opviel door een bijzonder lage ratio, hebben alle Vlaamse provincies in 1910 een betekenisvol lager aantal kadastrale eigendomstitels in verhouding tot hun inwonertal, Antwerpen en Brabant op kop. Het verband met de bevolkingsgroei is manifest. Antwerpen en Brabant tellen in 1910 ruim 150% inwoners meer dan in 1834, terwijl de verhouding kadastrale artikels per huishouden terugvalt met meer dan 40%. In Oost- en West-Vlaanderen daarentegen zijn de bevolkingstoename en het eigendomsverlies heel wat geringer (bevolking: + 40 à 50%; kadastrale artikels per huishouden: -21% en +5%). Limburg, met een gematigde bevolkingsgroei (+62%) en een klein eigendomsverlies (-12%), wijkt van dit patroon af. Het interbellum laat een ommekeer zien, met een aanzienlijke aangroei van het aantal kadastrale artikels, gekoppeld aan een betekenisvolle verbetering van de verhouding

¹⁵. "Il n'existe pour ainsi dire aucun 'grand' propriétaire foncier, dans le sens anglais du mot" (B. Seebohm Rowntree, [1910], 535).

¹⁶. Verwerking volgens A. von Chlapowo-Chlapowski, 1900, 56; E. Vandervelde, 1899, 68-96; *Annuaire statistique de la Belgique*, diverse jaren.

tot de huishoudens tussen 1920 en 1930.¹⁷ Opnieuw is Limburg de uitzondering.

Doordat de gemiddelde omvang van het huishouden tussen 1870 en 1930 gevoelig afneemt (van 4,90 naar 3,41 inwoners), is de terugval tot 1910 van het relatieve aandeel van de kadastrale artikels hier nog meer uitgesproken (-22% in verhouding tot de bevolking; -35% in verhouding tot de huishoudens). Omgekeerd is de herstelbeweging na 1920 minder opvallend.

Voor E. Vandervelde was de negatief evoluerende verhouding tussen eigendomstitels en bevolking en huishoudens in de 19de eeuw een bewijs voor de aangroei van de bezitloosheid:

“Par conséquent, le nombre de ceux qui n’ont aucune part dans la propriété du sol, qui ne possèdent même pas l’emplacement de la maison qu’ils habitent, c’est considérablement accru pendant la seconde moitié de ce siècle.” (E. Vandervelde, 1900, 271)

Het aantal kadastrale artikels geeft echter nog geen uitsluitsel over het aantal eigenaren. Immers, zoals aangestipt in de bespreking van de kadastrale bron, een eigenaar kan diverse artikels combineren.¹⁸ Er zijn twee oefeningen bekend waarin het aantal werkelijke eigenaren wordt berekend, één uit 1848, een andere uit het begin van de 20ste eeuw.

In 1848 werd in opdracht van de toenmalige minister van financiën, een namenlijst opgesteld van alle eigenaren van het koninkrijk, gegroepeerd per provincie. Die lijsten zijn tot op heden nooit teruggevonden. Het enige wat hieruit is voortgekomen is een samenvattende tabel van het aantal eigenaren per provincie, gegroepeerd in 25 klassen op grond van het kadastraal inkomen.¹⁹ Zo komt men in 1848 tot 738.512 kadastrale eigenaren, een verhouding van 7 eigenaren voor 9 artikels.

De Engelsman B. Seeböhm Rowntree heeft in zijn uiterst gedocumenteerde analyse van de Belgische samenleving omstreeks 1900, dit werk trachten over te doen. Al vlug bleek een omvattende depouillering van alle kadastrale leggers ondoenbaar, en nam hij zijn toevlucht tot een voldoende betrouwbaar geachte steekproef. Hij bestaat uit een dubbele reconstructie van eigendom-

¹⁷. In absolute aantallen is de aangroei tussen 1920 en 1930 bijna even belangrijk als die tussen 1845 en 1910.

¹⁸. Tot 1870 overtreft het aantal artikels zelfs het aantal huishoudens. Zie ook E. de Laveleye, 1878, LXVI.

¹⁹. *Documents parlementaires. Recueil des pièces imprimées par ordre de la Chambre de Représentants. Session de 1849-1850*, Brussel, 1850, n°259, p. 15. De tabel werd ook gepubliceerd in E. de Laveleye, 1878, LXXIII.

men. Ten eerste: de bezittingen van alle eigenaren met domicilie in 28 geselecteerde gemeenten. Ten tweede: de bezittingen van alle Belgische eigenaren met minstens één artikel van 25 ha of meer op hun naam. Zo werden de eigendomstitels op 55% van de Belgische oppervlakte onder de loep genomen. Deze oefening nam in totaal negentien maanden in beslag. Dank zij de min of meer langdurige medewerking van een 500-tal personen - 400 ambtenaren en 100 extra aangeworven bedienden - werden 300.000 steekkaarten verzameld en verwerkt (B. Seebohm Rowntree, [1910], 36-55 en 559-563).

Van alle gecontroleerde eigenaren (13 316) in de 28 steekproefgemeenten hebben er zo'n 5000 extra eigendomstitels buiten de woonplaats, dit is bijna 40%. Omgezet in oppervlakte liggen deze opgetelde eigendommen voor eenderde in en voor tweederde buiten de plaats van domicilie. Deze uitkomst, samen met die betreffende de verzamelde bezittingen van de bijna 10 000 eigenaren met minstens 25 ha in één gemeente, werden op nationale schaal uitvergroot. De bevindingen die hieruit volgen zijn bijzonder relevant.

Ten eerste telt België in het begin van de 20ste eeuw 719 986 eigenaren, een verhouding van 5 eigenaren per 9 artikels. Ten tweede wordt bevestigd dat de extreme grondversnippering samengaat met een overweldigende dominantie van het kleinbezit. 69% van de eigenaren beschikt over in totaal minder dan 1 ha land, 95% over minder dan 5 ha. Ten derde blijft de bezitsverdeling erg ongelijk. De zeven op tien eigenaren met elk minder dan 1 ha leggen beslag op maar 5% van de oppervlakte. De kleine groep (1%) met meer dan 50 ha is eigenaar van de helft van de Belgische oppervlakte in privé-handen. Het echte grootgrondbezit is hier echter nauwelijks bekend. Maar 146 families bezitten meer dan 1000 ha, de twee grootste bezitters hebben samen 12 800 ha op hun naam staan.²⁰

Welke ontwikkeling lezen we af uit een vergelijking van beide statistieken? Toenemende bezitloosheid (het aantal eigenaren neemt zelfs af) en bezitsconcentratie (meer artikels per eigenaar) lijken hand in hand te gaan. Niet alleen spreekt dit een vorige constatering tegen: geen bezitsconcentratie per artikel. Tevens moeten vragen worden gesteld bij de hoge verhouding eigenaren/artikels in 1848. Vooreerst hebben we geen enkele kijk op de wijze waarop de eigenaars-tabel is opgesteld. De oefening onder leiding van B. Seebohm Rowntree bevestigt dat het een monsteronderneming is geweest (in principe moet voor alle artikels (940.666) in alle andere leggers (meer dan 2600!) gecontroleerd worden of hierin een vermelding te vinden is), die echter nauwelijks sporen heeft nagelaten. De uitkomst van het totaal aantal eigenaren houdt bovendien

²⁰. Een meting van de ongelijkheid in de bezitsverdeling dient ook rekening te houden met de waarde van de eigendommen (kadastraal inkomen). Om redenen vermeld in noot 12 worden deze gegevens hier niet verwerkt.

in dat omstreeks 1850 75 à 80% van de Belgische huishoudens een eigendomstitel zou bezitten. Dit is zeer veel, zoals ook het micro-onderzoek (infra) aangeeft.

Wij opteren voor de verhouding, vastgesteld door B. Seebohm Rowntree: vijf eigenaren voor elke negen artikels.²¹ De volgende tabel berekent het aantal eigenaren volgens de vermelde verhouding en verhoudt vervolgens deze uitkomst tot het totaal aantal huishoudens.

TABEL 3 AANTAL EIGENAREN EN EIGENAREN-HUISHOUDENS IN BELGIË, 1845-1930

	1845	1870	1890	1910	1930
artikels	914 937	1 118 113	1 174 165	1 335 803	1 842 651
eigenaren	508 298	621 174	652 314	742 113	1 023 695
% huishoudens	57%	57%	49%	41%	43%

Ons inziens geven de verhoudingen een betrouwbare orde van grootte aan, zij het nog aan de hoge kant.²² Heeft omstreeks het midden van de negentiende eeuw nog iets meer dan de helft van de huishoudens een kadastraal artikel op zijn naam, dan is dat in het begin van de twintigste eeuw teruggevallen tot niet veel meer dan één op drie. Tijdens het interbellum wordt de negatieve trend stopgezet en zeer voorzichtig omgebogen.

TABEL 4 EIGENAREN-HUISHOUDENS PER PROVINCIE, 1845-1930²³

	1845	1910	1930
West-Vlaanderen	33%	34%	43%
Oost-Vlaanderen	50%	41%	57%
Antwerpen	47%	26%	33%
Brabant	58%	34%	36%
Limburg	83%	87%	76%

²¹. Het aanhouden van de verhouding 7/9 zou volgende uitslagen geven (huishoudens met eigendomstitel): 1845 80%, 1870 79%, 1890 69%, 1910 57%; 1930 60%. Dit zou eveneens betekenen dat we in Limburg in 1848 meer eigenaren dan huishoudens tellen (42 411 eigenaren en 36 445 huishoudens). Deze verhouding vinden we ook bij H. Denis, 1889, 155-156 en bij E. Vandervelde, 1902, 31-34.

²². Vooreerst kunnen meer eigenaren in een familie voorkomen. Daarnaast worden ook de 'institutionele' artikels toegekend aan huishoudens (mogelijk oplopend tot 5%).

²³. Berekening zoals in tabel 3.

De nationale gemiddelden verbergen extreme verhoudingen. Is in 1850 in het westen van het land nog maar één op drie gezinnen eigenaar, dan zijn er dat in het Limburgse oosten meer dan acht op tien. Hiertussen schommelen de verhoudingen rond één op twee. Het zijn ook dezelfde 'perifere' regio's die in het verloop van de eeuw een afwijkend gedrag vertonen. In tegenstelling tot de algemene trend verliezen beide in relatief opzicht geen eigenaren, West-Vlaanderen weliswaar op een zeer laag, Limburg op een zeer hoog niveau. De meest negatieve ontwikkelingen komen voor in de regio's met de sterkste urbanisatiegraad: Antwerpen en Brussel. De jaren 1920 laten voor alle gebieden een verbetering van de eigendomsverhoudingen zien, Limburg uitgezonderd. Het laagst scoren de provincies met grote stadsgewesten.

De toename van de bezitloosheid tijdens de 19de eeuw zegt nog niets over mogelijke concentratietendensen. Om hierover een uitspraak te kunnen doen, brengt E. Vandervelde in zijn studie over het grondbezit voor twee steekproefjaren, 1835 en 1898/99, alle kadastrale artikels samen waarin meer dan 100 ha wordt getotaliseerd.²⁴ Bezitsconcentratie van 100 ha of meer in één gemeente is bijgevolg het criterium, wat uiteraard geen volledig beeld geeft van het vaak over vele dorpen versnipperde grootbezit. Met andere woorden: de cijfers geven minimale waarden.²⁵ Voor de Vlaamse provincies verkrijgt hij volgende resultaten.

TABEL 5 KADASTRALE ARTIKELS VAN 100 HA EN MEER,
IN 1835 EN IN 1898/99

	Totaal artikels				Particuliere artikels			
	aantal		% opp.		aantal		% opp.	
	1835	1899	1835	1899	1835	1899	1835	1899
Antwerpen	192	184	24%	19%	141	152	13%	15%
Brabant	231	216	14%	14%	212	197	12%	13%
Limburg	154	107	33%	21%	85	56	6%	5%
Oost-Vlaanderen	104	113	6%	7%	86	98	5%	6%
West-Vlaanderen	136	156	8%	9%	115	132	7%	7%
Rijk (zonder Henegouwen)	2288	2145	25,6%	22,5%	1787	1749	13,3%	13,5%

²⁴. "Avec l'aide de quelques amis, nous avons entrepris à cet effet le dépouillement des quinze ou vingt mille volumes du cadastre (...) qui dorment, poussiéreux, dans les bureaux des conservations provinciales" (E. Vandervelde, 1902, 132). Voor de verwerking, zie: E. Vandervelde, 1900, 297-301.

²⁵. De bevindingen van Vandervelde zijn daarenboven niet vrij van kritiek. In een scherpe

De terugval van het aantal grote domeinen tussen 1835 en het einde van de eeuw is bijna volledig toe te schrijven aan de opsplitsing van publieke eigendommen (in de eerste plaats op naam van gemeenten). Het particuliere grootbezit blijft nagenoeg even sterk, ondanks een gevoelige bevolkingsgroei, een sterkere urbanisering, een stijging van de grondprijzen en, opvallend genoeg, een verdere verbrokkeling van het grondbezit (cf. tabel 1). Meer nog, alleen in het relatief dunbevolkte Limburg neemt het belang van het particuliere grootbezit af.

Een bijkomende aanwijzing voor het prevalerend belang van het grootbezit in de 19de-eeuwse Belgische samenleving bieden de lijsten van de verkiesbare burgers voor de senaat (J. Stengers e.a., 1975, 105-111). Immers, om uitverkoren te kunnen worden zitting te nemen in de *chambre terrienne* diende een jaarlijkse cijns van minstens 1000 gulden of 2116 frank betaald te worden. Het is een bedrag dat alleen maar kon worden gehaald door de betaling van uitzonderlijk hoge grondlasten. De lijst van de verkiesbaren voor deze 'kamer van grootgrondbezitters' groeit tijdens de eeuw gestaag aan. In 1842 betalen 412 mannelijke belgen de volledig cijns, in 1892 551, dit is een toename met een derde, zeker voor een deel toe te schrijven aan het behoud van grote particuliere domeinen.²⁶ Dit is niet alleen een gevolg van het overleven van oude landelijke domeinen, maar evenzeer van een bezitsconcentratie in handen van nieuwe rijken. Volgens P. Daubresse zijn tijdens het interbellum de motieven voor het verwerven van grote landerijen nog dezelfde, zoals vermeld door Toussaint ten aanzien van de eerste helft van de vorige eeuw:

"Ainsi, beaucoup de commerçants et d'industriels enrichis désiraient posséder une réserve sérieuse et à l'abri des fluctuations boursières ou autres, dont ils connaissent le danger pour en avoir eux-même profité. Des placements fonciers leur semblaient tout indiqués. De nos jours, le même phénomène se reproduit: plus l'incertitude est grande et plus l'on recherche la sécurité." (P. Daubresse, 1939, 6)

reactie op het boek van Vandervelde schrijft de katholieke voorman E. Vliebergh dat hij in het gepubliceerde cijfermateriaal liefst 23 rekenfouten kon ontdekken. Niettemin trekt hij het besluit, geen terugval van het particuliere grootbezit, niet in twijfel (E. Vliebergh, 1901, 241-254). Zie ook de berekeningen van S. De Martelaere voor de Oostvlaamse kantons Nevele en Zomergem, waarin hij enkele belangrijke verschillen opmerkt met de gepubliceerde cijfers van Vandervelde. Ook hier wordt de waargenomen trend niet tegengesproken (S. DE MARTELAERE, *De evolutie van het grootgrondbezit in de kantons Nevele en Zomergem, 1835-1928*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling RUG, 1994, pp. 152-157).

²⁶. 1842 is het eerste jaar met inlichtingen over Limburg en Luxemburg. Oost- en West-Vlaanderen zijn de enige provincies waar het aantal verkiesbaren afneemt (J. Stengers e.a., 1975, 110).

Globaliserende benaderingen van bezitsstructuren op gezinsniveau leggen voor de 19de eeuw twee tendensen bloot. Eerst neemt het aantal huishoudens zonder eigendomstitel gevoelig toe. In het midden van de eeuw oefenen vijf à zes op tien gezinnen nog eigendomsrechten uit op hun woonstede; een halve eeuw later is dit teruggevallen tot amper vier op tien. In Vlaanderen scoort alleen Limburg (ver) boven de nationale waarden. Daarnaast doet zich een polarisatie voor. Terwijl aan de bovenzijde van de piramide het aandeel van het particuliere grootbezit stabiel blijft, gaat aan de onderzijde een toenemende grondversnippering samen met een verdere aangroei van het kleinbezit. Een optelling van alle gegevens over bezit en bezitloosheid leert ons dat omstreeks 1900 nog maar één op acht gezinnen meer dan één hectare grond in eigendom heeft. Dit is zonder twijfel heel wat minder dan vijf decennia vroeger (minimum één op vijf).

In de jaren 1920 buigt de seculaire beweging zich om, althans inzake de verdeling van de eigendomstitels. De opdeling van de Belgische bodem zet zich verder door, nu gepaard gaande met een aangroei van kadastrale titels die hoger ligt dan de bevolkingstoename.

4. DE TWEEDE BENADERING: ANALYSES OP MICRO-NIVEAU

Meer inzicht in de sociale verhoudingen op de onroerend-goedmarkt verkrijgen we maar via een micro-analyse van kadastrale data binnen één (of enkele) gemeenten. Het voordeel van de werkwijze is dat de gegevens tot op het huishoudniveau uitgesplitst kunnen worden en dat ze gerelateerd kunnen worden aan sociale en economische verhoudingen op lokale en regionale schaal. Dit voordeel wordt terzelfder tijd een nadeel, wil men structuren en processen in een ruimer kader analyseren. Daarbij komt dat de data niet altijd op uniforme wijze zijn verwerkt, wat het aantal vergelijkbare variabelen beperkt. Niettemin levert een lezing van het beschikbare micro-onderzoek in 39 Vlaamse gemeenten gegevens op over een viertal cruciale variabelen.²⁷ Daartegenover staat weer dat de geografische spreiding moeilijk evenwichtig is te noemen - weinig gegevens over Brabantse dorpen, geen over Limburg - en dat het aantal studies dat een verloop uittekent in de tijd, klein is.

Omstreeks 1835 bezit in Oost- en West-Vlaanderen 25 à 40% van de gezinnen eigendommen in de woonplaats. Lage verhoudingen vinden we ten westen

²⁷ Gegevens en bronnen volgens de bijgevoegde lijst. Alleen de studies die gebruik maken van het modern kadaster werden opgenomen. Voor vergelijkingen in de tijd beperken we ons tot inlichtingen over de 18de en, uiteraard, de 19de en de 20ste eeuw.

van Gent, meer bepaald naar Kortrijk toe, terwijl ten oosten van de stad (Waasland en Land van Aalst) de waarden hoger liggen. Het grootste deel van de gronden in de rurale gemeenten, 60 tot 75%, is in handen van niet-ingezetenen. De beschikbare cijfers voor Dendermonde en Aalst wijzen opnieuw op een sterkere positie van het autochtoon bezit in deze regio. Heel wat gegevens zijn beschikbaar voor de Oostvlaamse provinciesteden. Uitgezonderd het meer landelijke Ninove zijn ook hier de bezitloze gezinnen in de grote meerderheid (60 à 75%). Het aandeel van gronden in handen van allochtonen is echter opvallend lager, zeker in gemeenten met een stedelijk allure (Geraardsbergen, Oudenaarde, Sint-Niklaas, Lokeren, Dendermonde). Deinze en Eeklo zijn hierop, door hun ligging in de directe invloedssfeer van Gent, uitzonderingen.

Gaan we verder naar het oosten, dan wijzen de verhoudingen op een breuklijn tussen de stedelijke randregio's op de as Antwerpen (Deurne, Reet), Mechelen (Walem), Brussel (Kobbegeem), Leuven (Heverlee), en het Kempense platteland. Terwijl in de eerste reeks gemeenten verhoudingen worden opgetekend, vergelijkbaar met die in binnen-Vlaanderen (het aandeel van het allochtone bezit is zelfs hoger, met als extreem voorbeeld het Leuvense Heverlee), laten de Kempen een heel ander beeld zien. Tweederde en meer van de gezinnen bezitten een eigendomstitel in de eigen gemeente. Het grondbezit in handen van allochtonen beperkt zich tot maximum eenderde van de oppervlakte. Een regionaal centrum als Hoogstraten heeft in vergelijking met de agrarische buurdorpen iets negatievere verhoudingen.

Verleggen we de aandacht naar de dynamiek in de 19de eeuw, dan constateren we dat de autochtone eigendomsverhoudingen ofwel op een heel laag niveau stabiel blijven, ofwel in belangrijke mate verslechteren. Is in de 18de of in het begin van de 19de eeuw het aandeel van de ingezetenen al sterk teruggedrongen, dan doen er zich tot het derde kwart van de eeuw nog weinig verschuivingen voor. Dit geldt voor het Vlaamse platteland, of we nu vergelijken met de vroege 18de eeuw (Eernegem, Sint-Martens-Latem), of we de beweging tussen 1830 en 1860 bekijken (zoals in Deerlijk en Zingem). Een vergelijking tussen de buurdorpen Aalter en Lotenhulle wijst uit dat de lichte verschuivingen in deze crisisdecennia zowel in positieve als in negatieve zin kunnen verlopen. Het belangrijkste is dat in al die dorpen al zeer lage verhoudingen werden opgetekend. Een zelfde opmerking geldt voor de Oostvlaamse provinciesteden, met zowel een lichte verbetering (Deinze, Eeklo; ook hier de gemeenten met de laagste verhoudingen) als een lichte verslechtering (Ninove, Dendermonde, Lokeren, Sint-Niklaas) van de positie van de ingezetenen op de vastgoedmarkt. Grote verschuivingen in negatieve zin vinden we daarentegen in gemeenten waar de bevolking nog wel in meerderheid eigendomstitels in de woonplaats heeft: Merelbeke, Kluizen, Zaffelare. In enkele decennia tijd verliezen hier vele huishoudens hun bezittingen, in belangrijke mate aan niet-ingezetenen. De weinige gegevens over verschuivingen tijdens de tweede eeuw-

helpt bevestigen de trend: verder eigendomsverlies (Lotenhulle, Zingem: gronden) of in het beste geval stabilisering (Zingem: bezittende huishoudens).

De negatieve ontwikkelingen in de huishoudelijke eigendomsverhoudingen in de 19de eeuw worden bevestigd door de Antwerpse en Brabantse cijfers. In het beste geval constateren we een stabilisering (of lichte verbetering) op een laag niveau in gemeenten in de stedelijke invloedssfeer (Kobbegegem eerste helft 19de eeuw, Reet en Walem tweede helft 19de eeuw, Deurne einde 19de eeuw). De Kempense dorpen daarentegen verliezen tijdens de eeuw vele gronden aan niet-ingezeten eigenaren, wat meestal gepaard gaat met een sterke toename van de bezitloze huishoudens. Zo vormt op het einde van de eeuw ook in de Antwerpse Kempen, het oosten uitgezonderd (voorbeeld: Dessel), de bezitloze bevolkingsgroep de meerderheid. In Kalmthout en Hoogstraten houden de autochtone eigenaren stand, in het eerste geval omdat het dorp, naarmate de eeuw vordert, meer en meer de kenmerken vertoont van een suburbaan gebied (vergelijk met Reet en Walem), in het tweede geval omdat het een regionaal centrum is met een relatief kapitaalkrachtige kleinburgerij.

Maar twee micro-studies over landelijke gemeenten nemen de kaap van de Eerste Wereldoorlog. Beide zijn ze even affirmatief. De kentering die vooral na 1920 optreedt, heeft een snelle verbetering van de lokale eigendomsverhoudingen tot gevolg, zowel in Lotenhulle in het Gentse Land van Nevele, als in Zandhoven in de Antwerpse Kempen. Niet alleen groeit het aandeel van de huishoudens met een eigendomstitel opnieuw snel aan, tevens komen meer gronden (en woningen!) in handen van ingezetenen. De eerder opgemerkte trendbreuk met een eeuwoude, en hoogstwaarschijnlijk eeuwoude ontwikkeling, wordt hier bevestigd. Deurne volgt deze lijn niet, maar hier moet het versneld inkapselingsproces in de Antwerpse urbane gordel in acht worden genomen.

Op basis van de disparate gemeentelijk data mogen we de volgende spreiding in de eigendomsverhoudingen op gezinsniveau veronderstellen. In zandig Vlaanderen, ten westen en ten zuiden van Gent, is in het tweede kwart van de 19de eeuw nog maar een kwart tot eenderde van de gezinnen eigenaar. Meer naar het noorden en het oosten toe loopt de verhouding op tot 40% en meer. Deze opgaande lijn wordt doorkruist door de stedelijke as tussen Antwerpen en Brussel, met een uitloper naar Leuven (opnieuw waarden onder 40%), maar zet zich verder door in het Kempense achterland. Hier zijn in het begin van de eeuw nog minimaal twee op drie gezinnen eigenaar, en vaak meer.

Het is tekenend dat in de dorpen waar de eigendomsverhoudingen het gunstigst liggen, het verlies van autochtone bezittingen tijdens het verder verloop van de eeuw het sterkst wordt. De Antwerpse Kempen staan hiervoor symbool. Naar Limburg toe schijnt dit onteigeningsproces te mildereren of zelfs

stil te vallen. De andere Vlaamse regio's kunnen in het beste geval hun lage verhoudingen een beetje aanzuiveren.

Vergelijken we dit sterk uitvergroete beeld met de ruwe provinciale gemiddelden in tabel 4, dan valt onmiddellijk de congruentie op. West-Vlaanderen staat met zijn waarden en zijn geringe verschuivingen tijdens de 19de eeuw symbool voor de negatieve eigendomsverhoudingen in de textielregio tussen Gent, Kortrijk en de kuststreek. De gemiddelden voor Oost-Vlaanderen daarentegen worden opgetrokken door hogere waarden in het Waasland, Dendermonde en Aalst. Die regio's zijn eveneens verantwoordelijk voor de verdere terugval van de bezittende huishoudens in de tweede helft van de 19de eeuw. Het scherpst doet het proletariseringsproces zich voor in Antwerpen en Brussel, enerzijds door een uitbreiding van de stedelijke rand en dito invloed, anderzijds door het proces van eigendomsverlies in de landelijke regio's met traditioneel hoge eigendomscijfers zoals de Antwerpse Kempen. De Limburgse verhoudingen bevestigen dat deze perifere regio zich voorlopig aan deze trend kan onttrekken.

In laatste deze provincie vinden we in het interbellum de verlate aanzet van een proces van proletarisering. In de andere regio's is de ommekeer dan al ingezet, het duidelijkst in de landelijke gebieden in Oost- en West-Vlaanderen, minder manifest in de onder sterke stedelijke invloed staande Antwerpse en Brabantse cijfers.

5. EEN ANTWOORD: ARM VLAANDEREN, PROLETARISCH VLAANDEREN!

Binnen het brede onderzoeksveld van de eigendomsverhoudingen en de vastgoed-markt bestudeerden we hier de beschikbare gegevens over de plaats van het Vlaamse huishouden op deze markt in de 19de en in het begin van de 20ste eeuw. Met andere woorden: hoe sterk is het gezin met eigen grond en met een eigen woning?

Mede door een ongelijke ontwikkeling van de bevolking (huishoudens) en de eigendomstitels, breekt in de 19de eeuw de vastgoed-markt verder open, zeker in de meer perifere gebieden met voorheen relatief stabiele bezitsverhoudingen. Dit sorteert een dubbel effect. Enerzijds deelt de bodem verder op, hetgeen het kleinbezit promoot. Anderzijds groeit het aandeel van de gezinnen zonder een eigendomstitel. Emile de Laveleyes voorspelling dat een doorgedreven parcellering van de gronden, gekoppeld aan een vrijere transactiemarkt, de aspirant-eigenaren bevoordeelt, komt zeker in de 19de eeuw niet uit. Gebieden zoals de Antwerpse Kempen die zich in een versneld tempo inschakelen in een nationale en internationale economie, verliezen veel autochtone eigendom, terwijl regio's waar de bezitloosheid al de norm was, nauwe-

lijks terrein kunnen terugwinnen.²⁸ Het gevolg is dat in het België van de tweede helft van de vorige eeuw de proletarische huishoudens de gezinnen met een eigendomstitel in aantal overtreffen. Het is een gegeven dat symbool staat voor de versnelde uitholling van de oudere, op een lokale en regionale huishouding steunende inkomensstrategieën. Alleen Limburg kan nog, samen met de Ardennen, weerstand bieden tegen dit ontmantelingsproces.

De ommekeer die zich vanaf 1920 aftekent, is duidelijk een trendbreuk. Bevolkingsgroei en grondversnippering gaan ditmaal wel samen met een absolute én relatieve toename van de eigenaren-gezinshoofden, in de eerste plaats in de niet-verstedelijkte gebieden. De versnelde intrede op de onroerend-goedmarkt van gezinnen uit de kringen van arbeiders, kleine burgerij en (vooral?) boeren, wijst op een verbeterde inkomenspositie en, naar alle waarschijnlijkheid, op een groeiend aanbod van zich verder opdelende bezittingen.

De hierboven uitgetekende ontwikkelingen in de huishoudelijke eigendomsstructuren worden bevestigd door een lezing van de gegevens over de exploitatieverhoudingen in de landbouw (E. Vanhaute, 1993, 199-203). De positie van het pachtland en van de pachtende boer wordt in de 18de en 19de eeuw verder versterkt, ook hier vooral in regio's met aanvankelijk een nog sterke eigenerfde bedrijfsvoering (het oosten van Oost-Vlaanderen, de Turnhoutse Kempen). Voorts tekent zich na de Eerste Wereldoorlog ook in deze verhoudingen een ommekeer af. In 1846 wordt 35% van alle landbouwbedrijven (en -bedrijfjes) voor minsten de helft in eigendom bewerkt. In 1895 nog 28%, in 1929 opnieuw toegenomen tot 48%. Het pachtbedrijf groeit tijdens de 19de eeuw verder aan (van 41% in 1846 naar 53% in 1895), maar verliest in de daarop volgende decennia veel terrein: 38% in 1929.

Katholieke polemisten zoals E. Vliebergh en J. de La Vaillée-Poussin hebben scherp gereageerd op deze interpretatie van de socialistische *Verelendungstheorie* (E. Vliebergh, 1900; J. de La Vaillée-Poussin, 1898). Werd de proletariseringsstelling ten onrechte aangevochten – de scheiding tussen arbeid en bezit zette zich tot het begin van de 20ste eeuw wel degelijk door – dan had men het wel bij het rechte eind inzake de ontkenning van de kapitalistische concentratietheorie, *la thèse collectiviste*. De onteigening van een steeds groter aantal

²⁸. Deze 'stabilisering' van de eigendomsverhoudingen in binnen-Vlaanderen gaat zeker terug tot (de tweede helft van) de 18de eeuw. Dit loopt niet parallel met de verschuivingen binnen de agrarische bedrijfsstructuur, waar de trend van eigendomsverlies zich wel doorzet tot het midden van de 19de eeuw. Een verklaring hiervoor moeten we zoeken in de verdere opdeling van de landbouwbedrijven, waardoor het aantal (mini-)pachters sneller toeneemt dan het aantal bezittende huishoudens (E. Vanhaute, 1993, 194-195).

Vlaamse gezinnen ging niet samen met een aangroei van het op kapitalistische leest geëxploiteerde grootbezit. De ommekeer tijdens het interbellum is in die zin een verlate verwezenlijking van de Laveleye's droom. Immers, de markt wordt niet afgesloten, maar integendeel door een gevoelige stijging van de reële huishoudelijke inkomens en door een gerichte overheidspolitiek, gedemocratiseerd.

BIBLIOGRAFIE

BLOMME (J.), *The economic development of Belgian agriculture: 1880-1980. A quantitative and qualitative analysis*, Leuven, 1993.

BUBLOT (G.), *La production agricole belge. Etude économique séculaire, 1846-1955*, Leuven-Parijs, 1957.

CRAEYBECKX (J.), "De agrarische depressie van het einde der 19de eeuw en de politieke strijd om de boeren", *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, 1973, 1-2, pp. 190-230; 1974, 1-2, pp. 181-226.

CRAEYBECKX (J.), "Boeren 1894-1914", in: *Algemene Geschiedenis der Nederlanden. Deel 13*, 1978, pp. 286-293.

DAUBRESSE (P.), *La propriété foncière en Belgique. Morcellement foncier, morcellement cadastral, morcellement cultural*, Charleroi, 1939.

DE BELDER (J.), "Adel en burgerij 1840-1914", in: *Algemene Geschiedenis der Nederlanden, deel 12*, 1977, pp. 78-98.

DE BELDER (J.), "Het arbeiderssparen 1850-1890", in: *De Belgische spaarbanken. Geschiedenis, recht, economische functie en instellingen*, Tielt, 1989.

DE BELDER (J.), VANHAUTE (E.), "Sociale en economische geschiedenis", in: J. Art (red.), *Hoe schrijf ik de geschiedenis van mijn gemeente? Deel 1. 19de en 20ste eeuw*, Gent, 1993, pp. 129-136.

DE LA VAILLEE-POUSSIN (J.), "La propriété paysanne en Belgique", *Revue sociale catholique*, II, 1898, n°4, pp. 97-107; n°6, pp. 164-170.

DE LAVELEYE (E.), *L'agriculture belge. Rapport au nom des sociétés agricoles de Belgique et sous les auspices du gouvernement*, Parijs, 1878.

DE LAVELEYE (E.), "The land system of Belgium and Holland", in: J.W. Probyn (ed.), *Systems of land tenure in various countries*, Londen-Parijs-New York, 1881.

DENIS (H.), *L'impôt. Leçons données aux cours public de la ville de Bruxelles*, Brussel, 1889.

DERUELLE (A.), "Le cadastre, instrument d'analyse économique et sociale des sociétés urbaines aux XIX siècle", *Archief- en Bibliotheekwezen in België*, extranummer 10, 1973, pp. 187-192.

DORBAN (M.), SERVAIS (P.) (eds.), *Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVI-XIX siècles)*, Louvain-la-Neuve, 1994.

GOOSSENS (M.), *The economic development of Belgian agriculture. A regional perspective, 1812-1846*, Leuven, 1993.

HANNES (J.), "De voorbereiding van het parcellair kadaster. Een bronnenstudie", *Drie-maandelijks Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België*, april 1967, nr. 80, pp. 81-90.

KINT (Ph.), *Prometheus aangevuurd door Demeter. De economische ontwikkeling van de landbouw in Oost-Vlaanderen, 1815-1850*, Amsterdam, 1989.

LINDERT (Ph.), "Unequal living standards", in: R. Floud, D. McCloskey (ed.), *The economic history of Britain since 1700. Second Edition. Vol. 1: 1700-1860*, Cambridge, 1994, pp. 357-386.

MARSTBOOM (L.), BOURLON (R.), JACOBS (A.E.), *Le cadastre et l'impôt foncier*, Brussel, 1956.

SCHOLLIERS (P.) (ed.), *Real wages in 19th and 20th century Europe. Historical and comparative perspectives*, New York, 1989.

SEEBOHM ROWNTREE (B.), *Comment diminuer la misère. Etudes sur la Belgique*, Parijs, s.d. [1910].

STENGERS (J.) e.a., *Index des éligibles au sénat (1831-1893)*, Brussel, 1975.

TOUSSAINT, "Le nombre des propriétaires fonciers diminue chaque jour dans les campagnes flamandes. Explication de ce fait", *Nouvelles Archives historiques, philosophiques et littéraires*, tome I, 1837, pp. 505-518.

VANDERVELDE (E.), "L'influence des villes sur les campagnes. La propriété foncière dans les provinces de la Flandre Orientale et Occidentale", *Annales de l'Institut des sciences sociales*, 1899, pp. 68-96.

VANDERVELDE (E.), *La propriété foncière en Belgique*, Parijs, 1900.

VANDERVELDE (E.), *Essais sur la question agraire en Belgique*, Parijs, 1902.

VANHAUTE (E.), *Heiboeren. Bevolking, arbeid en inkomen in de 19de-eeuwse Kempen*, Brussel, 1992.

VANHAUTE (E.), "Eigendomsverhoudingen in de Belgische en Vlaamse landbouw tijdens de 18de en 19de eeuw", *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, 1993, 1-2, pp. 185-226.

VLIBERGH (E.), "Le socialisme agraire", *Revue sociale catholique*, IV, 1900 [diverse afleveringen].

VLIBERGH (E.), "La propriété foncière en Belgique", *Revue sociale catholique*, tome V, n°8, 1901, pp. 241-254.

VON CHLAPOWO CHLAPOWSKI (A.), *Die Belgische Landwirtschaft in 19. Jahrhundert*, Stuttgart, 1900.

ZOETE (A.), *De documenten in omloop bij het Belgisch kadaster (1835-1975)*, Brussel, 1979.

BIJLAGE
DE VERDELING VAN HET GRONDBEZIT
VOLGENS MICRO-ONDERZOEK

TABEL A HET GRONDBEZIT IN 1835 IN ENKELE VLAAMSE GEMEENTEN

	Het aandeel van (% van totaal)			
	<i>gezinnen met eigendom</i>	<i>artikels ingezetenen</i>	<i>opperolakte ingezetenen</i>	<i>gebouwen ingezetenen</i>
West-Vlaanderen				
<i>Arr. Oostende</i>				
Eernegem	35	68	34	69
<i>Arr. Brugge</i>				
Oedelem		65	38	
<i>Arr. Kortrijk</i>				
Deerlijk	21	49	25	
Oost-Vlaanderen				
<i>Arr. Gent</i>				
Aalter	25	54		
Eke	32	46	39	
Lotenhulle	27	48	30	67
Merelbeke	33	51		
Olsene	25	46	27	
Sint-Martens-Latem	43	45	25	
Zaffelare	60	58	30	82
Deinze	27	59	41	83
<i>Arr. Eeklo</i>				
Ertvelde	42	56	38	
Kluizen	40	48	15	
Eeklo	22	71	42	90
<i>Arr. Oudenaarde</i>				
Zingem (1846)	44	51	42	
Oudenaarde	29	85	85	91
<i>Arr. Aalst</i>				
Meerbeke		63	64	
Geraardsbergen	38	90	88	91
Ninove	55	63	46	94
<i>Arr. Dendermonde</i>				
Baasrode			48	84
Dendermonde	33	71	60	92
<i>Arr. Sint-Niklaas</i>				
Lokeren	44	73	64	93
Sint-Niklaas	32	78	70	96

↓

↓

	<i>gezinnen met eigendom</i>	<i>artikels ingezetenen</i>	<i>opperlakte ingezetenen</i>	<i>gebouwen ingezetenen</i>
Antwerpen				
<i>Arr. Antwerpen</i>				
Deurne (1845)	37	46	27	
Kalmthout	65	80	81	
Reet (1840)	31	35	29	
<i>Arr. Mechelen</i>				
Walem (1856)	26	40	24	58
<i>Arr. Turnhout</i>				
Dessel (1846)	78		83	94
Hoogstraten	41	84	64	
Meer	88	55	68	
Meerle	56	69	67	
Minderhout	61	41	46	
Merksplas	72	59	66	
Rijkevorsel	76	65	71	87
Brabant				
<i>Arr. Leuven</i>				
Drieslinter		40	39	
Heverlee (1846)	44	38	8	
Huldenberg		58	50	
<i>Arr. Brussel</i>				
Kobbegem			23	

TABEL B VERSCHUIVINGEN IN HET GRONDBEZIT IN DE 19DE EEUW
IN ENKELE VLAAMSE GEMEENTEN

		Het aandeel van (% van totaal)			
		<i>gezinnen met eigendom</i>	<i>artikels ingezetenen</i>	<i>opperlakte ingezetenen</i>	<i>gebouwen ingezetenen</i>
West-Vlaanderen					
<i>Arr. Oostende</i>					
Eernegem	1700		33	36	49
	1835	35	68	34	69
<i>Arr. Kortrijk</i>					
Deerlijk	1835	21	49	25	
	1852	24	44	22	

↓

		<i>gezinnen met eigendom</i>	<i>artikels ingezetenen</i>	<i>opperolakte ingezetenen</i>	<i>gebouwen ingezetenen</i>
Oost-Vlaanderen					
<i>Arr. Gent</i>					
Aalter	1835	25	54		
	1860	33	67		
Lotenhulle	1835	27	48	30	67
	1861	24	48	26	65
	1900	21	42	17	54
	1928	41	59	25	58
Merelbeke	1802	53	72		
	1835	33	51		
<i>Sint-Martens-Latem</i>					
	1724	31	25		
	1835	43	45	25	
Zaffelare	1773	75	51	30	(95)
	1805	80	58	33	93
	1835	60	58	30	82
	1859	55	57	30	78
Deinze	1835	27	59	41	83
	1861	31	61	41	86
<i>Arr. Eeklo</i>					
Kluizen	1813	60	59	20	
	1835	40	48	15	
Eeklo	1835	22	71	42	90
	1861	24	77	37	90
<i>Arr. Oudenaarde</i>					
Zingem	1846	44	51	42	
	1866	45	48	38	
	1895	46	51	33	
<i>Arr. Aalst</i>					
Ninove	1835	55	63	46	94
	1863	50	61	46	94
<i>Arr. Dendermonde</i>					
Dendermonde	1835	33	71	60	92
	1864	31	70	58	93

		<i>gezinnen met eigendom</i>	<i>artikels ingezetenen</i>	<i>oppervlakte ingezetenen</i>	<i>gebouwen ingezetenen</i>
Arr. Sint-Niklaas					
Lokeren	1835	44	73	64	93
	1862	42	75	66	87
Sint-Niklaas	1835	32	78	70	96
	1862	28	80	74	95
Antwerpen					
Arr. Antwerpen					
Deurne	1845	37	46	30	
	1895	18	57	25	
	1910	21	59	29	
	1930	11	71	20	
Kalmthout	1835	65	80	81	
	1910	64	68	65	
Reet	1806	49	49	44	
	1820	37	41	36	
	1840	31	35	29	
	1860	39	40	28	
	1900	38	40	23	
Zandhoven	1910	46	57	22	61
	1930	71	67	55	79
Arr. Mechelen					
Walem	1796	52	66	17	86
	1856	26	40	24	58
	1910	29	50	23	61
Arr. Turnhout					
Dessel	1798	(90)		95	95
	1846	78		83	94
	1910	78		66	90
Hoogstraten	1793	58	97		
	1835	41	84	64	
	1867	45	84	69	
	1900	42	85	69	
Meerle	1762	(90)	(75)		
	1835	56	69	67	
	1867	60	76	46	
	1900	45	80	36	

		gezinnen met eigendom	artikels ingezetenen	oppervlakte ingezetenen	gebouwen ingezetenen
Rijkevorsel	1796	(80)		83	87
	1835	76		71	87
	1910	39		60	76
Brabant					
<i>Arr. Leuven</i>					
Huldenberg	1835		58	50	
	1875		56	48	
	1910		58	45	
<i>Arr. Brussel</i>					
Kobbegegem	1731			18	
	1835			23	

BRONNEN

West-Vlaanderen

J. Demaree, *Eernegem 1699-1835. Een historisch-geografische studie aan de hand van kadastrale documenten*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1984.

B. Bourdon, *Agrarische reconstructie van de gemeente Oedelem in het begin van de 19e eeuw*, Leuven, onuitgegeven licentiaatsverhandeling K.U.L., 1988.

G. De Waele, *Micro-studie over sociaal-economische mutaties in een plattelandsgemeente. Deerlijk tussen 1830 en 1860*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1981.

Oost-Vlaanderen

I. Hoste, *Micro-onderzoek over sociaal-economische mutaties in een plattelandsgemeente tussen 1830 en 1860: Aalter*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1978.

G. Coppeters, *Eke, 1571-1834, een landschap in historisch perspectief aan de hand van kadastrale documenten*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1991.

J. Van Acker, *De evolutie van de bezitsverhoudingen in een Oostvlaamse plattelandsgemeente: Lotenhulle: 1835-1928*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1992.

F. Goethals, *Het grondbezit te Merelbeke, 1782-1845*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1966.

B. Ingelbert, *Olsene 1763-1835. Een historisch-geografische studie op basis van een landboek en van het primitief kadaster*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1984.

R. Van Den Abeele, "Grondbezit en landbouwbedrijven te Sint-Martens-Latem van de 16de tot de 19de eeuw", *Jaarboek Heemkring Scheldeveld*, 1971, pp. 19-92.

L. De Kezel, *Structuur en conjunctuur van het grondbezit te Zaffelare (1748-1859)*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1985.

A. De Vos, *Geschiedenis van Ertvelde*, Ertvelde, 1971 (Ertvelde, Kluzen).

F. Van Damme, *Het grondgebruik, de woningvoorraad en de eigendomsverhoudingen te Eeklo, tweede helft 19e eeuw*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1973.

L. Dhaene, *Van thuiswerker tot arbeider. Een bijdrage tot onze beeldvorming over de sociale desintegratie van het platteland en over processen van sociale reconversie. Testcase: Zingem in de 19de eeuw*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1982.

J. De Maeseneer, *Het grondbezit en de landbouwbedrijven te Meerbeke (1689-1835)*, Leuven, onuitgegeven licentiaatsverhandeling K.U.L., 1980.

H. Van Hecke, *Het grondgebruik, de woningvoorraad en de eigendomsverhoudingen te Deinze, Ninove en Geraardsbergen, eerste helft van de 19de eeuw*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1971.

M. Bovyn, "Baasrode", *Gedenkschriften Oudheidkundige Kring Land van Dendermonde*, 1962, pp. 3-154.

A. Eloy, *Grondgebruik, huizenvoorraad en eigendomsverhoudingen in de streek van Dendermonde en Oudenaarde. Een sociaal-economische analyse op basis van kadastrale documenten*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1971.

H. Corremans, *Het grondgebruik, de woningvoorraad en de eigendomsverhoudingen te Lokeren 1823-1862*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1972.

F. Thierens, *Het grondgebruik, de woningvoorraad en de eigendomsverhoudingen te Sint-Niklaas, 1835-1862*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1971.

Antwerpen

M. De Houwer, *Bijdrage tot de evolutie van het grondbezit te Deurne (1846-1930)*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1962.

L. Cuyckens, *Evolutie van de structuur van het grondeigendom te Reet in de 19de eeuw. 1806-1900*, Gent, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1958.

M. Goossens, *Het platteland uit het isolement. Het negentiende-eeuws ontsluitingsproces van de rurale maatschappij getoetst aan de evolutie van de activiteits- en bezitsstructuur van Kalmthout, 1835-1910*, Leuven, onuitgegeven licentiaatsverhandeling K.U.L., 1984.

E. Vanhaute, "De mutatie van de bezitsstructuur in Kalmthout en Meerle, 1834-1910", *Bijdragen tot de Geschiedenis*, 1988, nr. 3-4, pp. 173-180.

E. Vanhaute, *Heiboeren. Bevolking, arbeid en inkomen in de 19de-eeuwse Kempen*, Brussel, 1992 (Walem, Dessel, Rijkvorschel).

E. Vanhaute, *De invloed van de groei van het industrieel kapitalisme en van de centrale staat op een agrarisch grensgebied. De Noorderkempen in de 19de eeuw (1750-1910)*, Brussel, 1990 (Hoogstraten, Meer, Meerle, Minderhout, Merksplas, Rijkvorschel).

P. Verellen, *De evolutie van de bezitsverhoudingen in een Kempische plattelandsgemeente: Zandhoven tijdens het Interbellum*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling R.U.G., 1994.

Brabant

S. Lycops, *Agrarische structuur van een Oostbrabants dorp in de 19de eeuw, Drieslinter*, Leuven, onuitgegeven licentiaatsverhandeling K.U.L., 1983.

R. De Schuyteneer, *Urbanisatie en integratie in de stad van een landelijke gemeente: Heverlee, 1846-1947: een mutatie van activiteitsstructuren*, onuitgegeven licentiaatsverhandeling K.U.L., 1988.

R. Theyssens, *Bezitsstructuren in het 19de-eeuwse Huldenberg*, Leuven, onuitgegeven licentiaatsverhandeling K.U.L., 1984.

J. Ockeleij, *Landboek en primitiefkadaster, instrumenten voor de reconstructie van de agrarische structuur. Methodologie en resultaten toegelicht voor Kobbegem*, Brussel, 1984 (Miscellanea Archivistica XXXVII).

Chacun est propriétaire ou espère le devenir.
La propriété foncière en Flandre (début 19e-début 20e siècle).

ERIC VANHAUTE

RÉSUMÉ

Dans cette contribution, nous analysons la place des ménages flamands sur le marché immobilier au 19e et au début du 20e siècle. Le nombre de propriétaires est calculé, sur base du cadastre, de deux manières différentes. Tout d'abord, le nombre d'articles cadastraux est rapporté au nombre de ménages, dans une approche macro-économique. La somme des articles de cent hectares et plus est en outre effectuée. Ensuite, l'approche micro-économique analyse les rapports de propriété à l'échelle communale. Dans ce cadre, une interprétation des données disponibles pour trente-neuf communes flamandes met en lumière quatre variables fondamentales.

Une étude plus approfondie du marché immobilier au 19e siècle révèle un double résultat: l'augmentation absolue et relative du nombre de ménages non-propriétaires, d'une part, et la diminution de la taille moyenne des biens des familles possédantes, d'autre part. La thèse de la prolétarianisation répandue dans les milieux socialistes se voit ainsi confirmée, sans toutefois le mouvement de concentration capitaliste épinglé dans ces mêmes cercles.

Le phénomène s'inverse cependant après 1920: la croissance démographique, le morcellement de la terre et l'augmentation de la petite propriété vont de pair, en particulier dans les zones non-urbanisées. Une telle démocratisation du marché immobilier résulte de la hausse sensible des revenus réels des ménages, jointe à une stratégie volontariste de la part des autorités. L'adage "chacun est propriétaire" redevient donc une réalité pour de nombreux ménages flamands.

**Chacun est propriétaire ou espère le devenir.
Landownership in Flanders (19th-20th century).**

ERIC VANHAUTE

SUMMARY

This contribution focuses on the position of the Flemish households on the real property market in the 19th and the beginning of the 20th century. The number of proprietors is calculated in a double way. First of all, the number of cadastral articles (in the register of real property) is related to the number of households (macro-economic approach). Next, the micro-economic approach analyses property relations on a municipal scale. The interpretation of the data for thirty-nine villages and towns sheds light on four crucial variables.

A profound analysis of the real property market in the 19th century yields a double result: 1) an absolute and relative increase of property-less households, and 2) a decline of the average extent of the estate of property-owning families. This affirms the socialist proletarianisation thesis, however, without a concentration movement, also predicted in socialist literature.

After 1920, the trend is bended. This time, demographic growth and a further division of the land go hand in hand with the increase of small land tenure, in particular in non-urbanised regions. This 'democratisation' of the real property market is a result of a considerable increase of the real income of the households and of an incentive policy of the authorities. The adage 'chacun est propriétaire' becomes reality for a majority of Flemish households.