

De Gentse immobiliënmarkt en de economische trend, 1590-1640 *

JOHAN DAMBRUYNE

1 PROBLEEMSTELLING

De meeste historici zijn het er momenteel over eens dat de zeventiende eeuw in haar geheel niet zonder meer als een 'ongelukseeuw' mag worden beschouwd voor de Zuidelijke Nederlanden¹. Algemeen wordt aanvaard dat het pas na het midden van de eeuw is dat de seculaire contractie zich in de Nederlandse economie heeft gemanifesteerd². Nochtans weet men tot dusver weinig, met uitzondering van Antwerpen³, over de economische conjunctuur in de Zuidnederlandse steden tijdens deze eeuw. Doel van dit artikel is de economische trend van de stad Gent tussen circa 1590-1640 te analyseren, in de hoop hierdoor de bestaande lacune in het historisch onderzoek enigszins aan te vullen. Er werd gekozen voor Gent, 1 omdat deze stad tijdens de zeventiende eeuw, na Antwerpen, de grootste was van de Spaanse Nederlanden⁴ en 2 omdat de studie van D. van Ryssel heeft uitgewezen dat de Gentse huishuurprijzen gedurende deze eeuw een spectaculaire stijging hebben gekend⁵.

Aangezien de economie zich het best in cijfers laat uitdrukken, werd geopteerd voor een kwantitatieve aanpak. Iedereen weet nochtans dat er voor het Ancien Régime weinig cijfermateriaal voorhanden is, dat toestaat om een nauwkeurig beeld te geven van de algemene economische conjunctuur van een stad. Immers, de meeste statistische bronnen die beschikbaar zijn, belichten slechts deelsectoren van het economisch leven. De 'schepenregisters' vormen echter een uitzondering⁶.

* Onze oprechte dank gaat uit naar prof. dr. H. Soly en prof. dr. M. Baelde voor hun kritische opmerkingen. Gebruikte afkortingen: SAG: Stadsarchief te Gent; 301: Jaarregisters; 303: Registers 'vrij huis, vrij erve'; 330: Staten van goederen; 333: Akten en contracten; 400: Stadsrekeningen.

1 Het doorbreken van de mythe der 'ongelukseeuw' is vooral de verdienste geweest van J. A. van Houtte: 'Onze zeventiende eeuw 'Ongelukseeuw'?', *Mededelingen der Koninklijke Vlaamse Academie, Klasse der Letteren*, XIV, nr. 8 (1953); *Essays on Medieval and Early Modern Economy and Society* (Leuven, 1977); 'Economie et société aux Pays-Pas à l'époque de Rubens', *Bulletin de l'Institut historique belge de Rome*, XLVII-XLIX (1979) 189-205.

2 A. M. van der Woude, 'De 'Nieuwe Geschiedenis' in een nieuwe gedaante. Inleiding op de delen 5 tot en met 9', in: *Algemene Geschiedenis der Nederlanden* (Haarlem, 1980) V, 17-34.

3 J. A. van Houtte, 'Déclin et survivance d'Anvers(1550-1700)' in: *Studi in onore di Amintore Fanfani* (Milaan, 1962) V, 705-726; W. Brulez, 'Anvers de 1585 à 1650', *Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte*, LIV (1967) 75-99; R. Baetens, *De nazomer van Antwerpens welvaart. De diaspora en het handelshuis De Groote tijdens de eerste helft der 17de eeuw* (Brussel, 1976).

4 E. Hélin, 'Demografische ontwikkeling van de Zuidelijke Nederlanden, 1500-1800', in: *Algemene Geschiedenis der Nederlanden* (Haarlem, 1980) V, 175, 179-180.

5 De nominale huishuurindex steeg tussen 1590 en 1678 aanhoudend van 100 tot 413. De prijsstijging tijdens de zestiende eeuw was minder scherp: de index steeg van 100 in 1500 tot 260 in 1584. D. van Ryssel, *De Gentse huishuren tussen 1500 en 1795. Bijdrage tot de kennis van de conjunctuur van de stad* (Brussel, 1967) 101-105.

6 Het is pas vanaf de jaren zestig dat de aandacht werd gevestigd op de schepenregisters als bron voor kwantitatief economisch en sociaal onderzoek. J. A. van Houtte, 'Quantitative Quellen zur Geschichte des

In een baanbrekend artikel heeft H. Soly overtuigend aangetoond dat de kwantitatieve bewerking van de schepenregisters ons een benaderend meetinstrument kan verschaffen voor de stedelijke conjunctuurgeschiedenis, dat door geen enkele tot dusver bekende bron wordt geëvenaard⁷. Dit omwille van het feit dat enerzijds de schepenregisters een integrale reconstructie van de stedelijke immobiliënmarkt toestaan en anderzijds een correlatie bestaat tussen de toestand van de stedelijke immobiliënmarkt en de algemene economische situatie van de betrokken stad. Tijdens een periode van hoogconjunctuur neemt, volgens de auteur, het aantal transacties op stedelijke onroerende goederen (gebouwen, gronden, renten) aanzienlijk toe en vermeerderd ook het kapitaal dat op de immobiliënmarkt wordt verhandeld⁸. Tevens doet er zich een onderlinge verschuiving voor bij de rentetransacties: de creatie van nieuwe renten (renteverkopen) stijgt sterk en dit ten nadele van de bestaande renten die worden verhandeld (renteoverdrachten). Een periode van laagconjunctuur wordt daarentegen gekenmerkt door een geringe belegging in immobiliën en een geweldig overwicht van de renteoverdrachten ten opzichte van de renteverkopen. Gebouwen, gronden en renten werden vooral verhandeld gedurende periodes van hoogconjunctuur, omdat 1 alleen dan voldoende contanten voorhanden waren om, zonder de primordiale commerciële en industriële belangen te schaden, een deel ervan te investeren in immobiliën, 2 beleggers vooral dan geïnteresseerd waren in onroerende goederen, wegens de verhoogde rentabiliteit (stijging van de huurprijs), 3 speculanten vooral dan immobiliën kochten met het oog er op korte termijn — door de voortdurende waardevermeerdering — winst uit te halen⁹ en 4 eigenaars alleen dan de mogelijkheid hadden om van de waarde­stijging van hun onroerend goed te profiteren door er renten op te verkopen, met andere woorden door leningen op lange termijn tegen een lage intrest aan te gaan¹⁰. Een stijging van investeringen in renten, gebouwen en gronden gebeurde klaarblijkelijk niet ten koste van meer risicodragende beleggingen, zoals het voorbeeld van Antwerpen aantoont: terwijl tijdens de jaren veertig van de zestiende eeuw aanzienlijke

Antwerpener Handels', *Beiträge zur Wirtschafts- und Stadtgeschichte. Festschrift für Hektor Amman* (Wiesbaden, 1965) 199; 'Motie van de Sectie Geschiedenis', *Handelingen van het XXVIe Vlaams Filologencongres* (Gent, 1967) 415; R. van Uytven, W. Blockmans, 'De noodzaak van een geïntegreerde sociale geschiedenis. Het voorbeeld van de Zuidnederlandse steden in de middeleeuwen', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, LXXXIV (1971) 290; W. Blockmans, 'Sociale stratificatie in de late middeleeuwen. Bronnen, methoden en problemen', in: *Studies betreffende de sociale structuren te Brugge, Kortrijk en Gent in de 14e en 15e eeuw* (Heule, 1973) III, 201, 209-210.

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

8 *Ibidem*, 521-522. Zie ook B. Schnapper, *Les rentes au XVIe siècle. Histoire d'un instrument de crédit* (Parijs, 1957); F. Mauro, *Le XVIe siècle européen. Aspects économiques* (Parijs, 1966) 229-234; Cl. Desama, 'Les rentes en argent fournissent-elles un diagnostic de l'activité économique?', *Annuaire d'histoire liégeoise*, X (1967) 1-32.

9 H. Soly, 'Grondspectatie en kapitalisme te Antwerpen in de 16de eeuw', *Economisch en sociaal tijdschrift*, XXVII (1973) 299.

10 H. Soly, 'Het 'verraad' der 16de-eeuwse burgerij: een mythe? Enkele beschouwingen betreffende het gedragspatroon der 16de-eeuwse Antwerpse ondernemers', *Tijdschrift voor Geschiedenis*, LXXXVI (1973) 267.

bedragen werden geïnvesteerd in handel, nijverheid én in stedelijk vastgoed, was dit gezinszins het geval in de jaren vijftig. De geringe investeringen in handel en nijverheid weerspiegelden zich toen ook scherp op de Antwerpse immobiliënmarkt ¹¹.

2 DE GENTSE SCHEPENREGISTERS EN DE AARD VAN DE AKTEN

Net zoals in talrijke andere Zuid- en Noordnederlandse steden dienden te Gent vanaf de zestiende eeuw alle rentetransacties met betrekking tot stedelijke immobiliën als ook alle transporten van gebouwen en gronden, die in de stad waren gelegen, in de schepenregisters worden opgetekend om rechtsgeldig te zijn ¹². De akten die werden verleden voor de schepenen van de keure werden genoteerd in de 'jaarregisters' of de 'vrij huis, vrij erve' registers ¹³. De transacties die voor de schepenen van gedele werden gepasseerd, werden tot 1598 geregistreerd in de 'staten van goederen', nadien in de reeks 'akten en contracten' ¹⁴.

Tijdens de zeventiende eeuw heeft er zich te Gent evenwel een belangrijke wijziging voorgedaan inzake de registratiebevoegdheid van transacties op stedelijke onroerende goederen. De registratie van deze transacties is namelijk vanaf ongeveer 1640 steeds meer in handen geraakt van het Gentse notariaat. Er mag worden gesteld dat van dan af: 1 steeds minder verhandelingen van renten, gebouwen en gronden plaatsvonden voor de schepenen en 2 deze transacties steeds meer werden verleden voor de notarissen, zonder dat deze akten nadien werden overgeschreven in de schepenregisters ¹⁵. Deze ommekeer heeft een belangrijke weerslag gehad op de schepenregisters. Na circa 1640 is het aantal akten in de schepenregisters immers drastisch beginnen te dalen ¹⁶. Deze daling mondde uit in de verdwijning tussen 1679 en 1681 van de 'jaarregisters' enerzijds en van alle transacties op immobiliën uit de 'akten en contracten' registers

11 Soly, 'De schepenregisters', 529-538; H. van der Wee, *The Growth of the Antwerp Market and the European Economy (Fourteenth-Sixteenth Centuries)* (Den Haag, 1963) II, 177-220.

12 A. du Bois, L. de Hondt, *Coutumes de la ville de Gand* (Brussel, 1887) II, 291-295: 'ordonnance sur la vente et la dation en hypothèque de maisons et héritages francs'. Een uitvoerige bespreking van de rente- en immobiliëntransacties vindt men bij J. Dambryne, 'De 17de-eeuwse schepenregisters en de rente- en immobiliëntransacties te Gent: enkele beschouwingen', *Handelingen der Maatschappij voor geschiedenis en oudheidkunde te Gent*, XLII (1988) 153-182.

13 De transacties op de 'gewone' onroerende goederen registreerde men in de 'jaarregisters'; deze op immobiliën die het juridisch statuut 'vrij huis, vrij erve' bezaten (immobiliën die niet onderworpen waren aan recognitieve betalingen aan de oorspronkelijke grondeigenaar) in de 'vrij huis, vrij erve' registers.

14 Het Gentse stadsbestuur was sedert 1301 samengesteld uit twee schepenbanken (keure en gedele) van elk 13 schepenen.

15 Uit verschillende steekproeven die wij in de notariële minuten hebben uitgevoerd, is gebleken dat de rente- en immobiliëntransacties die vóór circa 1640 voor de Gentse notarissen werden gepasseerd bijna steeds betrekking hadden op onbezette renten en immobiliën die gelegen waren op het platteland. De weinige notariële akten die wel betrekking hadden op Gentse immobiliën werden steeds in de schepenregisters overgepend.

16 In de 'jaarregisters' daalde het aantal akten tussen 1641 en 1679 van 189 tot 3. SAG, 301, nrs. 158, 167. Ook in de reeks 'akten en contracten' daalde het aantal akten geweldig, namelijk van 362 in 1641 tot 8 in 1681. SAG, 333, nrs. 20, 21, 50.

anderzijds. Na 1681 bevatte enkel nog de kleine 'vrij huis, vrij erve' reeks transacties betreffende renten, gebouwen en gronden. De expansie en de bloei van het notariaat te Gent blijkt niet alleen uit de toename van het aantal notariële minuten, maar evenzeer uit de spectaculaire stijging van het aantal notarissen na circa 1640: tussen 1641 en 1680 verzesvoudigde bijna hun aantal¹⁷. Aangezien vanaf de jaren veertig van de zeventiende eeuw de schepenregisters ons geen volledig beeld meer geven van de Gentse immobiliënmarkt hebben we ons onderzoek in de tijd beperkt tot circa 1640.

Welke transacties op onroerende goederen werden in onderhavige studie verwerkt? In totaal werden vier soorten akten met betrekking tot Gentse immobiliën systematisch uit de schepenregisters genoteerd, met name: de renteverkopen, de renteoverdrachten, de verkopingen en de erfgevingen. Lichten we deze transacties toe. Onder de 'renteverkoop' moet te Gent tijdens de zestiende en zeventiende eeuw verstaan worden de jaarlijkse en aflosbare betaling in geld van een vastgesteld bedrag (de rente), 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. Deze rente werd als een onroerend goed beschouwd¹⁸. Voor een eigenaar was de verkoop van een erfrente op zijn vastgoed een gemakkelijke manier om tegen een lage intrest (5 à 6,25%) geld te ontfangen, 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 aangaan¹⁹. In tegenstelling tot de renteverkoop, welke de creatie van een nieuwe rente betrof, hield de 'renteoverdracht' de doorverkoop van een reeds bestaande rente in.

Met de 'verkoop' van een onroerend goed bedoelen we, de overdracht van een eigendom (een woonhuis, een commercieel of industrieel gebouw, een stuk grond) tegen contant geld of tegen betaling op korte termijn. Zowel de immobiliën die in hun geheel werden verhandeld als deze waarvan slechts een deel werd verkocht of in erf gegeven, werden in dit artikel opgenomen²⁰.

Onder de 'erfgeving' verstaan we, de jaarlijkse en aflosbare betaling in geld van een vastgesteld bedrag (de erfrente), in ruil waarvoor een persoon (de erfgever) een onroerend goed met alle rechten eraan verbonden aan een andere persoon (de erfneer) verkocht. De erfgeving behoeft niet per se te gebeuren door de creatie van een nieuwe erfrente, maar kon evengoed geschieden door de overdracht van een bestaande rente. Deze transactie werd aangewend door personen die zich een onroerend goed wensten aan te schaffen, maar over onvoldoende contanten beschikten of geen aanzienlijk deel

17 In 1641 praktizeerden te Gent minstens 10 notarissen, in 1680 waren er dit minstens 58. Zie de inventarissen 219 A, B, C en D (notarieel archief) van het rijksarchief te Gent.

18 Soly, 'De schepenregisters', 524.

19 Lijfrenten (renten gevestigd op het leven van één of twee — uitzonderlijk ook wel drie — lijfrenteniers) hebben we buiten beschouwing gelaten, omdat ze te Gent tijdens de eerste helft van de zeventiende eeuw weinig voorkwamen.

20 Gemiddeld heeft jaarlijks 70% van de akten betrekking op integrale immobiliën en 30% op delen van gebouwen en gronden.

van hun kapitaal wilden immobiliseren²¹. De erfgeving onderscheidde zich van de renteverkoop doordat de verkoop van de erfrente niet voortkwam uit kapitaalbehoefte, maar uit de aankoop van een huis of een perceel grond. Men kan een onderscheid maken tussen 'integrale' en 'gedeeltelijke' erfgevingen: bij een integrale erfgeving werd de koopsom volledig omgezet in een erfrente, terwijl bij een gedeeltelijke erfgeving een deel contant of op korte termijn werd betaald en de rest werd omgezet in een jaarlijkse rente²².

Enkel de akten betreffende erfrenten, gebouwen en gronden gelegen in de stad Gent hebben wij verzameld. Onroerende goederen gelegen buiten de vrijheid van Gent werden doelbewust buiten beschouwing gelaten, omdat transacties hierop niet voor de Gentse schepenen moesten worden verleden, waardoor er dienaangaande geen enkele kans op volledigheid bestaat. Ook immobiliën gelegen in de vrijheid van Gent, maar buiten de stadsmuren werden terzijde gelaten, omdat externe factoren als militaire operaties of de dreiging ervan de verhandeling van renten en immobiliën in de omgeving van de stad maar al te gemakkelijk konden verstoren. Vermelden we eveneens dat hier enkel wordt gesproken over transacties tussen privépersonen.

De kwantitatieve bewerking van de schepenregisters is, gezien de massale omvang van het materiaal, een bijzonder tijdrovende onderneming²³. Het was een onbegonnen taak om voor alle jaren van de door ons bestudeerde periode de immobiliënmarkt systematisch te ontleden. We hebben ons daarom beperkt tot de volgende steekproefjaren: 1590, 1600, 1610, 1620, 1630 en 1641²⁴. Van de paar duizend akten die werden doorgenomen, bleken er uiteindelijk 2425 bruikbaar: daarvan betroffen 881 verkopen van gebouwen en gronden, 762 betroffen renteverkopen, 401 akten hadden betrekking op renteoverdrachten en 381 op erfgevingen van gebouwen en gronden.

De vraag dient gesteld te worden of het gerechtvaardigd is om uit deze tienjaarlijkse steekproeven de economische trend van een halve eeuw af te leiden. Wij menen van wel, omdat we de resultaten van ons immobiliënonderzoek kunnen vergelijken met de bevolkingsevolutie, de ontwikkeling van de huishuur- en verkoopprijzen, de private bouwactiviteit, de linnenhandel, de havenactiviteit en de uitspraken van de zeventiende-eeuwse Gentse koopman Justus Billet²⁵.

21 Tijdens de periode 1590-1640 werden jaarlijks veel meer immobiliën verkocht (gemiddeld ongeveer 70%) dan in erf gegeven (gemiddeld ongeveer 30%).

22 Het jaarlijks aantal gedeeltelijke erfgevingen lag aanmerkelijk hoger (gemiddeld ongeveer 74%) dan het aantal integrale erfgevingen (gemiddeld ongeveer 26%).

23 Dit komt omdat de schepenregisters naast de transacties op stedelijke immobiliën ook nog tal van andere akten van de vrijwillige rechtspraak bevatten: huurcelen, pachtcontracten, schenkingen, ruilingen, borgstellingen, schuldbekentenissen, huwelijkscontracten, testamenten, enz.

24 Er werd gekozen voor 1641 omdat één van de schepenregisters van 1640 onvolledig bleek te zijn.

25 Justus Billet (1592-1682) was een Gents handelaar in linnen, zout, oliën en vreemde eetwaren, die tevens tussen 1643 en 1660 veertien maal schepen van de stad Gent is geweest. In 1658 werd hij bovendien benoemd tot stedelijk 'politiemeester'. Als politiemeester was hij belast met het toezicht op de openbare werken en de particuliere huizenbouw in de stad. Billet heeft ons 12 'politieboeken' nagelaten, waarin hij onder andere de sociaal-economische ontwikkeling van Gent tijdens de zeventiende eeuw schetst. Meer biografische gegevens vindt men bij E. de Busscher, *Juste Billet, chroniqueur gantois au XVII^e siècle. Aperçu biographique et historique* (Gent, 1873).

3 DE ALGEMENE TREND VAN DE IMMOBILIENMARKT

Het is genoegzaam bekend dat de Zuidnederlandse economie tijdens de jaren tachtig van de zestiende eeuw een zware crisis doormaakte²⁶. Net zoals de meeste andere steden beleefde de stad Gent toen moeilijke tijden. De Gentse capitulatie op 17 september 1584, waardoor de stad na een bijna zeven jaar duren calvinistisch bewind terugkeerde onder het gezag van Filips II, betekende voor de Arteveldestad een geweldige demografische en economische aderlating. De Gentse kroniekschrijver Jan van den Vivere verhaalt dat er in 1585

binnen Ghendt zeer quaede neeringhe was, ende waeren in Ghendt meer ijdel huusen, die ter huere ofte coope stonden, dant in hondert jaeren te vooren was, zoo datter in sommighe straeten thien ofte twaelfve ter huere ofte te coope hinghen. Dit quam daerbij datter zoo menich huusghesinne vertrocken ter causen som om dat zij niet en mochten exerceren huerlieder religie ... Ende de mare liep datter neghen duysent paspoorten gheschreven waeren om zoo veel huusghesinnen alsser wech waeren²⁷.

Hoewel nauwkeurige en betrouwbare cijfers ontbreken, mag toch worden aangenomen dat minstens 20 à 25% van de Gentse bevolking na de reconciliatie om religieuze, politieke en/of economische redenen geëmigreerd is naar Duitsland, Engeland en vooral naar de Verenigde Provinciën²⁸. Daar heel wat intellectuelen, kooplieden en geschoolde ambachtsslui de stad verlieten, ontwrichtte deze massale exodus de Gentse economie ernstig. Uit de mond van koopman Justus Billet verneemt men dat na 1584

den coophandel cranck was, den aftreck slecht; de neerijnghen waeren onsterck van werckvolck. Alle notabele ende eerlicke professien stonden bijnaer stil, daer en waeren doen maer vier docteurs te vinden in dese heele Stadt ende vijf apotecarissen. Chirugiens, silversmeden, boeckdruckers ende dierghelijcke waeren oock in cleijnen ghetalle, naer advenant".

Uitte deze demografische en economische crisis zich nu ook op de Gentse immobiliënmarkt?

26 Ch. Verlinden, 'Hoe lang duurde de economische crisis in Vlaanderen onder Filips II?', *Bijdragen voor de geschiedenis der Nederlanden*, IV (1949) 25-26; A. K. L. Thijs, 'Nijverheid in de Zuidelijke Nederlanden, 1580-1650', in: *Algemene Geschiedenis der Nederlanden* (Haarlem, 1980) VII, 86-87.

27 Fr. de Potter, *Chronijcke van Ghendt door Jan van den Vivere* (Gent, 1885) 374. Ook in 1586 'vertrocken wederom uuyt Ghendt veel volcx om dat zij haerlieden religie niet en mochten ghebruycken, waerduere de Stadt zeer ijdel wiert van volcke'; *Ibidem*, 380.

28 Dit percentage werd berekend op basis van de Gentse huishuurindex. Uitgegaan werd van de overeenkomst die te Antwerpen bestaat tussen de evolutie van de huishuurprijzen en de bevolking. Terwijl de nominale huishuurindex tussen 1584 en 1594 met 54% daalde (E. Scholliers, 'Prijzen en lonen te Antwerpen en in het Antwerpse (16e-19e eeuw)', in: *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant* (Brugge, 1965) II, 937) halveerde parallel hiermee de bevolking. Tussen 1582 en 1589 daalde de bevolking van circa 83.700 inwoners tot circa 42.000. E. Scholliers, 'Un indice du loyer: les loyers anversoïses de 1500 à 1873', in: *Studi in onore di A. Fanfani*, V, 610-617; Soly, 'De schepenregisters', 542.

29 De Busscher, *Juste Billet*, 158.

Tabel 1 Aantal akten betreffende renten en onroerende goederen, 1590-1641

Jaar	Renten	Onroerende goederen	Totaal	Index
1590	101	183	284	100
1600	165	190	355	125
1610	230	243	473	167
1620	254	233	487	172
1630	194	203	397	140
1641	219	210	429	151
<hr/>				
Totaal	1163	1262	2425	

Vergelijkt men het aantal akten in 1590 met het aantal voor de andere steekproef jaren, dan is het duidelijk dat de toestand waarin de immobiliënmarkt zich in 1590 bevond niet schitterend was. In dat jaar werden slechts 284 akten met betrekking tot renten, gebouwen en gronden verhandeld³⁰. Tien jaar later waren er dit 355, dus 71 akten meer dan in 1590 of een toename met 25%³¹. Deze toegenomen bedrijvigheid op de immobiliënmarkt wijst erop dat vanaf de jaren negentig een economisch herstel intrad. Dit wordt trouwens bevestigd door de nominale huishuurindex, welke tussen 1590 en 1600 steeg van 108 naar 142³². Een nog sterkere stijging van het aantal akten valt waar te nemen tijdens het eerste decennium van de zeventiende eeuw: in 1610 werden 473 akten betreffende renten en onroerende goederen voor de Gentse schepenen verleden³³. In vergelijking met 1600 zijn er dit 118 meer of een toename van 33%. Het totaal aantal akten in 1620 bedroeg 487³⁴. Uit deze cijfers blijkt dat de Gentse economie tijdens de eerste twee decennia van de zeventiende eeuw globaal gunstig geëvolueerd is. In 1630 werden 397 akten voor de schepenen gepasseerd, met andere woorden 90 akten minder dan in 1620³⁵. Deze negatieve ontwikkeling duidt op een recessie in de Gentse economie omstreeks 1630. Voor 1641 tellen we 429 akten, dit is een toename met 32 akten ten opzichte van 1630³⁶. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat er in 1641 meer dan 429 akten werden verhandeld³⁷. Het hoge niveau in 1641 bewijst dat de economische malaise eerder van korte duur moet zijn geweest.

Wordt de evolutie van het aantal verhandelde akten bevestigd door het globale ka-

30 SAG, 301, nr. 129; 303, nr. 4; 330, nrs. 110, 111.

31 SAG, 301, nrs. 135, 136; 303, nr. 5; 333, nr. 1.

32 Van Ryssel, *De Gentse huishuren*, 103.

33 SAG, 301, nr. 141; 303, nr. 5; 333, nr. 4.

34 SAG, 301, nrs. 147, 148; 303, nrs. 6, 7; 333, nr. 8.

35 SAG, 301, nrs. 153, 154; 303, nr. 8; 333, nrs. 13, 14.

36 SAG, 301, nrs. 158, 159; 303, nr. 9; 333, nrs. 20, 21.

37 Voor de schepenen werden in 1641 429 akten verleden, daarnaast werden ook nog akten gepasseerd voor de notarissen (die niet in de schepenregisters werden overgeschreven).

pitaal dat jaarlijks in renten en immobiliën werd geïnvesteerd³⁸? De hiernavolgende tabel geeft het antwoord.

Tabel 2 Globale waarde van de renten en de onroerende goederen, 1590-1641

Jaar	Kapitaalwaarde in ponden Vlaams ³⁹	Index
1590	14.378	100
1600	25.548	178
1610	34.985	243
1620	52.687	366
1630	46.658	324
1641	76.886	535

De aanzienlijke kapitaalvlucht naar het buitenland gedurende de jaren tachtig van de zestiende eeuw, tengevolge van de massale uitwijking, is ongetwijfeld nefast geweest voor de Gentse immobiliënmarkt. Immers, in 1590 werd slechts voor een bedrag van 14.378 ponden Vlaams in renten en onroerende goederen belegd. De jaren negentig betekenden een ommkeer. Zo werd er in 1600 11.170 ponden Vlaams meer in renten en immobiliën geïnvesteerd dan in 1590, wat ontgensprekelijk wijst op een economische revanche. In 1610 belegde men reeds een kapitaal van 34.985 ponden Vlaams in renten en vastgoed, met andere woorden 9.437 ponden Vlaams meer dan rond de eeuwwisseling. Deze beleggingstoename is geenszins ten koste gegaan van de investeringen in de handel en de nijverheid. Trouwens de Gentse koopman Billet schrijft over het eerste decennium van de zeventiende eeuw:

Soo veranderde alle dijnghe van goedt in beter, ende hoe langher hoe meer sach men alles in fleur ende augmentatie, ende dies te meer met het gheluckigh overgaen van Oostende int jaer XVIc viere, ende ander voorspoedicheden die Godt gaf in de jaeren XVIc ende VI ende dat men begost te spreken van paijs ofte trevis; men sach doen meer ghelt in den handel ende wandel vande ghemeente, doordien datter jaerelicx groote sommen van Spaingnen quamen, tot het maintien van dese landen, de negotianten begosten stercker te handelen, de wijnckels wierden beter ende wel ghestoffeert van alle zijde stoffen, de ambachten begosten meer te flooreen, de schipvaert te groeijen⁴⁰.

Het Twaalfjarig Bestand (1609-1621) heeft in sterke mate bijgedragen tot de commerciële en industriële expansie van de Arteveldestad. Het aantal in- en uitvarende schepen in de Sassevaart, het kanaal dat Gent met de Westerschelde verbond, illustreert dit treffend: het aantal schepen steeg van 200 tijdens de periode februari 1607-februari

38 Wij willen er de nadruk op leggen dat onze cijfers niet het effectief overgedragen kapitaal betreffen, maar wèl de waarde der verhandelde renten, huizen en gronden.

39 1 pond Vlaams = 1,5 pond Brabants = 6 carolusgulden.

40 De Busscher, *Juste Billet*, 159-160.

1608 tot 877 gedurende de periode februari 1618-februari 1619⁴¹. De stedelijke immobiliënmarkt bevestigt andermaal de opgaande economische trend. Zo vertegenwoordigde het kapitaal dat in 1620 in renten en onroerende goederen werd belegd een waarde van 52.678 ponden Vlaams, dit is liefst 17.702 ponden Vlaams meer dan bij de begin van de wapenstilstand. De evolutie van de immobiliënmarkt bewijst tevens dat het verkeerd is om het Twaalfjarig Bestand te beschouwen als het beginpunt van de economische herleving te Gent, zoals vroeger meermaals werd gesteld. Immers, in 1610 bedroeg het kapitaal dat in renten en immobiliën werd geïnvesteerd reeds meer dan het dubbele van dat in 1590.

In 1630 werd 6.029 ponden Vlaams minder belegd dan in 1620, wat doet vermoeden dat het hervatten van de oorlog tussen Spanje en de Verenigde Provinciën vanaf augustus 1621 het economisch leven te Gent ongunstig heeft beïnvloed. De sterke daling van het scheepsverkeer op de Sassevaart laat hieromtrent geen twijfel bestaan: terwijl tijdens de periode februari 1619-februari 1621 1.269 schepen het kanaal in- en uitvoeren, was het getal gedurende de jaren 1629-1630 geslonken tot 540⁴². De Europese economie beleefde trouwens in de jaren twintig een algemene malaise⁴³. Nochtans is van een diepgaande crisis in Gent, zoals omstreeks 1590, geen sprake: in 1630 belegde men wel minder in renten en onroerende goederen dan in 1620, maar toch nog steeds beduidend meer dan in 1590, 1600 en 1610.

In 1641 werd niet minder dan 76.886 ponden Vlaams in renten, gebouwen en gronden geïnvesteerd. Dit is driemaal zoveel als in 1600 en meer dan het vijfvoudige van het bedrag in 1590. Dat het Gent tijdens het begin van de jaren veertig economisch voor de wind ging, blijkt eveneens uit de toegenomen havenomzet en de groei van de Gentse lijnwaadmarkt. Het lastgeld, dat op de in- en uitvarende schepen volgens de tonnenmaat werd geheven, bracht te Gent tijdens de periode 1641-1643 4.691 ponden Artois meer op dan gedurende de jaren 1631-1633, toen de inkomsten 10.557 ponden Artois bedroegen⁴⁴. Samen met Antwerpen, Duinkerke en Oostende behoorde Gent tot de belangrijkste havens van de Zuidelijke Nederlanden. De Arteveldestad slaagde er namelijk in een groot deel van het transitovervoer in handen te krijgen⁴⁵. De Gentse lijnwaadmarkt heeft hier een belangrijk aandeel in gehad. Het verhandelde volume op de linnenmarkt steeg van 84.744 stuks tijdens de periode mei 1629-mei 1632 tot 122.408 stuks gedurende het tijdvak mei 1640-mei 1643⁴⁶. Deze cijfers slaan enkel op het linnen dat op het platteland werd vervaardigd en te Gent werd verhandeld. Ofschon we over het volume van de stedelijke linnenproductie niet ingelicht zijn, mag

41 J. Decavele, R. de Herdt, N. Decorte, *Gent op de wateren en naar de zee* (Antwerpen, 1976) 333-334.

42 *Ibidem*, 334.

43 Thijs, 'Nijverheid in de Zuidelijke Nederlanden', 92.

44 De jaarlijkse inkomsten van de Zuidnederlandse havens werden in bijlage uitgegeven door Baetens, *De nazomer*, 327-343.

45 Billet schrijft: 'Soo om cort te maken de stadt van Ghendt is gelijk een generaele foire ofte jaermarkt daer alle soorten van goederen afflueren ende te vinden zijn, om die voorder te transporteeren'. SAG, J. Billet, *Politieboeken*, V, f 145.

46 W. Haagen, 'Proto-industrialisatie' en 'industrialisatie' van de Gentse vlasnijverheid' (onuitgegeven licentiaatsverhandeling; Rijksuniversiteit Gent, 1980) 426.

toch worden aangenomen dat deze niet gering was. De linnenweverij was immers de belangrijkste nijverheidstak te Gent⁴⁷. Om te kunnen concurreren met het platteland, waar de produktiekosten beduidend lager lagen dan in de stedelijke textielcentra, legde Gent zich voornamelijk toe op de gevarieerde produktie van fijnere en duurere lijnwaden. Het te Gent geproduceerde en verzamelde linnen, legatuur-, kantwerk en garen had als belangrijkste afzetgebied Spanje en haar Amerikaanse kolonies⁴⁸. Daarnaast werd ook geëxporteerd naar Engeland, Frankrijk, Italië, de Verenigde Provinciën en de Levant. De lijnwaadhandel vervulde een motorfunctie in de Gentse economie. Billet zag als koopman bijzonder scherp het belang van deze handel in voor de stad. Hij schrijft:

Want d'abondancye van t'voornomde gheldt commende van Indien, ende Spaingnen in dese landen tot binnen deser stede van Ghent, doordien voorseyden handel van onse lijwaeten ende ander manufacturen; soo worden alle soorten van menschen daermede ghedient ende onderhouden. Den lantman betaelt daermede den edelman, sijnen meester, over sijn vervallen pachten, den edelman betaelt den winckelier, den wijnckelier sijnen coopman, den coopman betaelt sijn wissels, de wissels gheven nieu credyt, tcredijt winninghe ende proffijct, ende ghelijck de schaeckels an een keten malcanderen helpen soo deet van ghel ijcken den goeden ende rechtveerdighen handel vande voorseijde lijwaeten ende ander manufacturen, die alle soorten van menschen helpt leven, den eenen door den andere, sonderlijnghe inden tijt van vrede, als de goederen sonder antstoot ofte verlies moghen vrijgaen en keeren⁴⁹.

4 DE RENTEMARKT

Tot dusver hebben we de immobiliënmarkt in haar totaliteit onderzocht. We zullen nu de transacties betreffende renten en onroerende goederen afzonderlijk bekijken. Dit om na te gaan of beide soorten transacties eenzelfde verloop kennen. We behandelen eerst de rentetransacties.

In 1600 werden er 63% meer akten betreffende renten voor de Gentse schepenen verleden dan in 1590, en was het kapitaal dat in renten werd belegd verdrievoudigd. Deze ontwikkeling wijst ontegensprekelijk op een grotere vraag naar en een groter aanbod van krediet en contant geld, en dus op een toegenomen economische bedrijvigheid. Deze stijging zette zich tussen 1600 en 1620 door, weliswaar in een langzamer tempo. Omstreeks 1620 werden 2,5 maal zoveel akten geregistreerd als in 1590, en werd bijna acht maal zoveel kapitaal in renten geïnvesteerd. De grote vraag naar krediet en het ruime aanbod van contant geld in 1620 toont aan dat de Arteveldestad toen

47 Het linnen- en tijkambacht telde tijdens de eerste helft van de zeventiende eeuw 600 à 700 leden, wat veel was in vergelijking met de andere ambachtsgilden. H. van Werveke, *Gent. Schets van een Sociale Geschiedenis* (Gent, 1947) 87.

48 Bijvoorbeeld in 1636 werd 70% van het verhandelde linnen verzonden naar Spanje en haar kolonies. J. Bastin, 'De Gentse lijnwaadmarkt in de XVIIe eeuw', *Handelingen der Maatschappij voor geschiedenis en oudheidkunde te Gent*, XXI (1967) 135.

49 SAG, J. Billet, *Politieboeken*, I, f 86 v°.

Tabel 3 Aantal akten en waarde van de renten, 1590-1641

Jaar	Renteverkopen		Renteoverdrachten		Totaal	
	Aantal akten	Waarde in Ponden Vlaams	Aantal akten	Waarde in Ponden Vlaams	Aantal akten	Waarde in Ponden Vlaams
1590	7	216	94	1.985	101	2.201
1600	80	3.714	85	2.840	165	6.554
1610	112	5.653	118	4.607	230	10.260
1620	190	13.958	64	2.862	254	16.820
1630	166	11.334	28	1.313	194	12.647
1641	207	24.242	12	471	219	24.713

een periode van hoogconjunctuur beleefde. Dit geldt niet voor 1630: het aantal akten lag toen ongeveer een kwart lager dan tien jaar daarvoor. Bovendien werd 4.173 ponden Vlaams minder belegd. Deze malaise was waarschijnlijk van korte duur, want in 1641 was er opnieuw veel vraag naar krediet en was er ook veel geld beschikbaar: ten opzichte van 1630 werd ongeveer dubbel zoveel geleend en ontleend.

Tussen 1590 en 1641 heeft er zich ook een opvallende verschuiving voorgedaan in de onderlinge verhouding tussen de renteverkopen en de renteoverdrachten. Terwijl het overwicht in 1590 bij de overdracht van bestaande renten lag (93,1 %) en de creatie van nieuwe renten onbeduidend was (6,9%), deed zich in 1600 hierin een kentering voor: het aandeel van de renteverkopen steeg toen tot 48,5% van het totaal aantal akten. Het aandeel van de renteverkopen is daarna blijven toenemen. In 1641 betrof 94,5% van de rentetransacties de creatie van nieuwe renten en had nog amper 5,5% betrekking op renteoverdrachten. Deze opmerkelijke verschuiving geldt evenzeer voor het kapitaal dat in beide soorten rentetransacties werd belegd: het aandeel der renteverkopen steeg van 9,8% in 1590 naar 98,1 % in 1641. Deze ommekeer in de verhouding tussen de renteverkopen en de -overdrachten toont wederom aan dat de Gentse economie tijdens de eerste helft van de zeventiende eeuw een substantiële groei kende.

Het groeiend vertrouwen in de rentemarkt, als gevolg van de economische heropbloei, blijkt niet alleen uit het stijgend aantal akten, maar ook uit het feit dat grotere erfrenten werden gekocht en verkocht.

Terwijl in 1590 slechts bij 2% van de rentekopen meer dan 80 ponden Vlaams per erfrente werd belegd, was het procentueel aandeel in 1641 opgelopen tot 44,3%. De waarde van de erfrenten kende een analoge evolutie. Het aantal nieuwe renten met een waarde van meer dan 8 ponden Vlaams steeg tussen 1590 en 1641 van 0 naar 23,1%. De economische malaise omstreeks 1630 openbaart zich ook in deze tabel: in 1630 werden veel minder grote renten verkocht dan in 1641 en 1620. Algemeen mag trouwens gesteld worden dat het gros van de rentetransacties de verkoop van relatief kleine renten betrof, wat er onmiskenbaar op wijst dat ook minder kapitaalkrachtige personen zich met dergelijke operaties hebben ingelaten.

Tabel 4 Kapitaalbelegging per erfrente en kapitaalwaarde van de erfrenten, 1590-1641

Jaar	Kapitaalbelegging per erfrente		Kapitaalwaarde van de erfrenten	
	Tot 80 ponden Vlaams	Boven 80 ponden Vlaams	Tot 8 ponden Vlaams	Boven 8 ponden Vlaams
1590	98 %	2 %	100 %	0 %
1600	86,7 %	13,3 %	96,2 %	3,8 %
1610	85,2 %	14,8 %	94,6 %	5,4 %
1620	74,8 %	25,2 %	83,2 %	16,8 %
1630	64,9 %	25,3 %	90,4 %	9,6 %
1641	55,7 %	44,3 %	76,9 %	23,1 %

Wegens het gering aantal beroepsvermeldingen in de schepenregisters is het onmogelijk om een socio-professionele indeling te maken. We weten wel dat ambachtslieden, kooplieden, ambtenaren, magistraten, beoefenaars van vrije beroepen, militairen en geestelijken actief waren op de Gentse rentemarkt, maar kennen helaas niet het procentueel aandeel van elk van deze groepen⁵⁰.

Bij het doorzien van de renteverkopen (zie tabel 3) valt onmiddellijk de zeer spectaculaire stijging van het aantal akten op tussen 1590 en 1600. In 1600 werden meer dan elf keer zoveel renten verkocht als in 1590. Deze stijging zette zich tussen 1600 en 1620 door, zij het minder krachtig. Ten opzichte van 1590 werden er in 1620 zevenentwintig maal meer nieuwe renten gecreëerd. In 1641 bedroeg het aantal akten zelfs het dertigvoudige van wat in 1590 werd verhandeld. Duidelijker dan aan de hand van de renteverkopen kan de economische herleving en expansie vermoedelijk niet worden aangetoond. Het contrast tussen 1620 (hoogconjunctuur) en 1630 (recessie) weerspiegelt zich ook in het aantal nieuwe rentecreaties. Het kapitaal dat in nieuwe renten werd geïnvesteerd, vertoont dezelfde trend: tussen 1590 en 1620 een geweldige uitbreidingen 1630 een daling en in 1641 opnieuw een enorme toename. In 1641 werd maar liefst 112 keer meer kapitaal belegd dan in 1590.

De economische conjunctuur kan ook worden afgeleid uit de discrepantie die bij renteoverdrachten kon bestaan tussen de reële en de theoretische koopsom. Laten we dit nader toelichten. Een rentebezitter kon in geval van geldnood zijn rente doorverköpen aan een nieuwe rentekoper, waardoor hij zijn kapitaal opnieuw in handen kreeg. Gedurende periodes van hoogconjunctuur was dit zeker geen probleem. Dit was het echter wel wanneer zich een economische crisis voordeed, omdat dan weinig contant geld beschikbaar was en er geen grote vraag naar renten was. Tijdens een economische malaise zat er voor de rentebezitter dan ook meestal niets anders op dan zijn rente met

50 Wat de koopluit betreft, zijn er aanwijzingen dat zij numeriek niet de sterkste groep waren, maar wel het meeste kapitaal in erfrenten belegden. J. Dambruyne, 'Economische conjunctuur en sociale structuren te Gent, 1590-1660. Een kwantitatieve verkenning' (onuitgegeven licentiaatsverhandeling Rijksuniversiteit Gent, 1987) 104-105, 125.

verlies te verkopen. Bijvoorbeeld een rentebezitter die zijn rente van één pond Vlaams (tegen de penning 16) verkocht aan een nieuwe rentekoper kreeg van deze geen 16 ponden Vlaams contant (theoretische koopsom), maar slechts 13 ponden Vlaams (reële koopsom). Dit betekende voor de rentebezitter een verlies van 3 ponden Vlaams, voor de nieuwe koper evenwel een winst van 3 ponden. Wij stellen als hypothese dat wanneer men veel renteoverdrachten op de rentemarkt aantreft, waarbij de reële koopsom kleiner is dan de theoretische koopsom, dit duidt op een economische crisis. Wij hebben onze hypothese uitgetest.

Tabel 5 Aantal akten betreffende renteoverdrachten, 1590-1641

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

Deze resultaten bevestigen onze hypothese. Het is duidelijk dat de Gentse economie omstreeks 1590 een diepe crisis doormaakte; bij maar liefst 93% van de overdrachten werd de rente met verlies doorverkocht. Anderzijds toont de spectaculaire daling tussen 1590 en 1600 (van 93% naar 28,9%) het snelle herstel van de stedelijke economie aan. Tijdens het eerste decennium van de zeventiende eeuw daalde het aandeel verder, zodat in 1610 nog slechts 13,7% van de renten met verlies werd overgedragen. In 1620 gebeurde zelfs geen enkele renteoverdracht nog met financieel nadeel voor de verkoper. Dit is niet verwonderlijk, gezien de grote vraag naar renten en het grote aanbod van contant geld op dat moment. De economische recessie in 1630 gaf opnieuw aanleiding tot het verkopen van renten met verlies. Dat nochtans van een ernstige crisis, zoals in 1590, geen sprake is, wordt duidelijk wanneer men het percentage van 1630 (7,1%) vergelijkt met dat van 1590 (93%). Net zoals in 1620 was er in 1641 (periode van hoogconjunctuur) van renteoverdrachten die met verlies geschieden geen spoor meer te bekennen.

Bovengeschetste evolutie weerspiegelt zich ook in de kapitaalwaarde.

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

Tabel 6 Verschil tussen de theoretische en reële kapitaalwaarde, 1590-1641

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

Wanneer renten met verlies werden doorverkocht, was er niet alleen een verliezende partij (de renteverkopers) maar ook een winnende partij (de rentekopers). Kapitaalkrachtige personen konden toen renten kopen tegen voordelige prijzen, die hun later de nodige winsten konden opleveren. Ter illustratie: Joris de Coninck belegde in 1590 een kapitaal van 225 lb. 15s. gr. in vijf renten⁵¹. Welnu, deze vijf renten hadden te zamen een waarde van 285 lb. 6s. gr. Dit betekende dat Joris de Coninck hierdoor een winst maakte van 59 lb. 11s. gr. of een winst van 26% ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal. Adriaen de Langhe kocht in 1590 zes renten, die een gezamenlijke waarde vertegenwoordigden van 202 lb. 13s. gr.⁵². Hij betaalde hier niet de som van 202 lb. 13s. gr. voor, maar slechts 151 lb. 17s. gr. Hierdoor maakte Adriaen de Langhe een winst van 50 lb. 16s. gr. of van 33% ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal. Nicolas de Smet belegde in 1590 55 lb. 8s. gr. in zes renten, die een globale waarde van 80 lb. gr. vertegenwoordigden⁵³. Hij boekte hierdoor een winst van 24 lb. 12s. gr. of van 44% ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal. Deze paar voorbeelden tonen sprekend aan welke winstmarges kapitaalkrachtige personen konden maken door renten te kopen tijdens een economische crisis.

5 DE WAARDEVERMEERDERING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

Over de Gentse immobiliën schrijft Jan van den Vivere in 1584

Een huus, dat vijftich pont grooten weert gheweest hadde, en was nu gheen dertich weert, ende en schilde niet zeer vele of daer en hinck van viere ofte vijfve huusen een ter hueren ofte te coope,

51 SAG, 301, nr. 129, f° 13,20; 330, nr. 110, f° 106 v°, 131, nr. 111, f° 12. Lb. = ponden; s. = schellingen; gr. = groten.

52 SAG, 330, nr. 110, f° 110, nr. 111, f° 2 7 v°, 31, 39 v°, 140 v°.

53 SAG, 330, nr. 110, f° 101 v°, 104 v°, 126 v°, nr. 111, f° 1, 9 v°, 69 v°.

zoo wel de groote als de cleene ende ooc in alle de quaertieren vande stad. Dit quam bij duer dien datter zoo veel geusen vertrocken, vercoopende al dat zij hadden⁵⁴.

De uitspraak van Van den Vivere wordt overtuigend bewaarheid door de nominale huishuurindex. Deze daalde tussen 1584 en 1591 aanhoudend met 21 %⁵⁵. Het feit dat er in 1590 slechts 7 nieuwe renten werden verkocht, bewijst eveneens dat de waarde van de onroerende goederen flink gedaald was. De verklaring voor deze waardevermindering van de immobiliën moet uiteraard worden gezocht in de massale emigratie tijdens de jaren tachtig, waardoor het aanbod aan woningen en gronden de vraag ruimschoots overtrof.

Tabel 7 Prijsrevolutie van de onroerende goederen, 1590-1641

Jaar	Nominale huishuurindex ⁵⁶	Nominale huisprijsindex ⁵⁷	Index renteverkopen
1590	100	100	100
1600	131	164	1.142
1610	139	161	1.600
1620	177	186	2.728
1630	228	257	2.371
1641	290	322	2.957

Vanaf het laatste decennium van de zestiende eeuw zijn de immobiliën in Gent opnieuw in waarde beginnen toe te nemen. Zo steeg de huishuurindex tussen 1590 en 1600 met 31%, de huisprijsindex met 64%. De opzienbarende stijging van het aantal renteverkopen tussen 1590 en 1600 wijst erop dat heel wat eigenaars gebruik hebben gemaakt van de waardevermeerdering van hun onroerend goed om er nieuwe renten op te bezetten. De stijging van de huishuur- en huisprijsindex zette zich tijdens de eerste twee decennia van de zeventiende eeuw door, wat gepaard ging met een verdere toename van het aantal renteverkopen. Ofschoon de huishuurindex tussen 1620 en 1630 met 51% toenam en de huisprijsindex met 71% werden er in 1630 minder nieuwe renten verkocht dan in 1620. Dit doet vermoeden dat de nominale waardevermeerdering van de immobiliën gedurende het derde decennium niet kan worden toegeschreven aan een economische expansie, maar vooral te wijten is aan de stijging der algemene levensduurte. De stijging der huishuurprijzen en verkoopprijzen tussen 1630 en

54 De Potter, *Chronijcke van Ghendt*, 369.

55 De daling was het hevigst tijdens de eerste jaren die volgden op de overgave van de stad: tussen 1584 en 1587 daalde de index met 16%, tussen 1587 en 1591 met 5%. Van Ryssel, *De Gentse huishuren*, 103.

56 *Ibidem*, 103-105.

57 Voor het opstellen van een huisprijsindex hebben we ons gebaseerd op de mediaan van de verkoopprijzen van de verschillende steekproefjaren.

1641 hing daarentegen wel samen met een hausse van de Gentse economie, zoals uit het toenemend aantal renteverkopen blijkt.

Uit de door D. van Ryssel samengestelde huishuurindex kan niet worden opgemaakt of de huishuurstijging voor alle prijscategorieën van huizen even sterk was. Om dit te verhelpen, hebben we drie supplementaire huishuurindices opgesteld: één voor de goedkope, één voor de gemiddelde en één voor de dure woningen⁵⁸.

Tabel 8 Nominale huishuurindices, 1590-1670

Jaar	Goedkope woningen	Gemiddelde woningen	Dure woningen
1590	100	100	100
1600	162	119	101
1610	171	132	105
1620	199	191	128
1630	296	277	189
1640	350	327	219
1650	488	401	309
1660	515	398	309
1670	554	390	311

Uit deze tabel kunnen verschillende conclusies getrokken worden. Zo is het duidelijk dat niet alle huiscategorieën eenzelfde waardevermeerdering hebben gekend. De prijsstijging was het meest uitgesproken bij de kleine huisjes (de index steeg van 100 in 1590 tot 554 in 1670). De gemiddelde woningen verviervoudigden in prijs, terwijl de dure panden 'slechts' verdrievoudigden in waarde. Een tweede belangrijke vaststelling is dat na 1650 enkel de goedkope woningen in prijs zijn blijven stijgen; de huishuren van de dure panden stagneerden, terwijl deze van de gemiddelde huizen zelfs licht daalden. Tot 1620 kenden alleen de goedkope (+99%) en de gemiddelde woningen (+91%) een gevoelige waardevermeerdering; de prijsstijging van de dure huizen was eerder gering. De huishuren van de drie prijscategorieën stegen het meest tijdens het derde en vijfde decennium van de zeventiende eeuw.

Hoe moet deze spectaculaire stijging van de Gentse huishuurprijzen worden geïnterpreteerd? Is deze hausse veroorzaakt door de algemene levensduurte en de demografische druk of hebben nog andere factoren meegespeeld? Belichten we eerst de prijzenfactor. Om een idee te krijgen van de algemene prijstrend te Gent tijdens de periode

58 We hebben ons beperkt tot 3 prijscategorieën omdat het noodzakelijk is dat men per categorie over voldoende huishuurprijzen kan beschikken. De prijscategorieën werden afgebakend op basis van de beschikbare huishuurprijzen voor 1590. Wij bekwamen de volgende indeling: goedkope woningen: tot 600 groten Vlaams; gemiddelde woningen: 1.000 tot 1.600 groten Vlaams; dure woningen: meer dan 2.000 groten Vlaams. De huishuurprijzen werden ontleend aan D. van Ryssel, 'Huishuren te Gent (1500-1795)', in: *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant (XIVe-XIXe eeuw)* (Brugge, 1965) II, 163-353.

1590-1670 stelden we een index van de roggeprijzen samen⁵⁹. De prijsontwikkeling van de broodgranen was immers op middellange en lange termijn bepalend voor het prijsverloop van de meeste andere levensmiddelen. In grafiek 1 plaatsten we de nominale huishuurindex van Van Ryssel tegenover de index van de roggeprijzen. De grafiek laat zien dat de prijsstijging van de huishuren beduidend scherper was dan die van het graan. Bovendien valt op dat de rogge, in tegenstelling tot de huishuren, niet aanhoudend in prijs is gestegen. De graancurve vertoont drie bewegingen: een neerwaartse beweging tussen circa 1590-1610, een opwaartse tussen circa 1610-1647 en daarna opnieuw een neergaande⁶⁰. Het is duidelijk dat de huishuurstijging enkel tijdens de periode circa 1592-1647 rechtstreeks in verband kan worden gebracht met de hausse van de algemene levensduurte. De hoge huishuurprijzen gedurende de jaren vijftig en zestig kunnen daarentegen niet worden toegeschreven, althans niet rechtstreeks (zie verder), aan de prijsevolutie van de levensmiddelen.

Nu de impact van de algemene duurte op de huishuurprijzen bekend is, kan worden nagegaan welke rol de wet van vraag en aanbod heeft gespeeld. Door het opstellen van een reële huishuurindex, waarin de invloed van de algemene prijstrend op de huishuren zit verrekend, en een bevolkingsindex is het mogelijk om te onderzoeken in welke mate de huishuurprijzen bepaald zijn geworden door demografische factoren⁶¹. In grafiek 2 hebben we beide indices grafisch voorgesteld. De index van de reële huishuurprijzen steeg van 100 in 1590 tot 462 in 1670. Uit de grafiek blijkt dat de sterkste stijging van de reële huishuren zich niet situeert tussen 1590 en 1630 (de index steeg van 100 naar 187), maar tussen 1630 en 1670; de index steeg toen van 187 naar 462. Indien de hausse der reële huishuurprijzen een gevolg is van de bevolkingsevolutie, dan moet de bevolkingscurve een parallel verloop kennen met de reële huishuurindex. Is dit zo? Ons baserend op de approximatieve bevolkingscijfers van H. van Werveke is de Gentse bevolking tussen 1610 en 1670 gestegen van ongeveer 31.000 tot circa 51.000 inwoners⁶². Deze bevolkingstoename moet gekaderd worden in de algemene expansie van de Zuidnederlandse populatie tijdens de periode circa 1610-1670. Bepaald gunstig was de evolutie in de huidige provincie Oost-Vlaanderen, waar de bevolking met gemiddeld 75 tot 100% toenam⁶³. Grafiek 2 laat zien dat tijdens de tijdsspanne circa 1610-1650 de reële huishuurprijzen ongeveer gelijke tred houden

59 Berekend op basis van de gegevens verstrekt door P. Deprez, 'Graanprijzen te Gent en te Deinze in groten Vlaams, 1555-1795', in: *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant (XVe-XVIIIe eeuw)* (Brugge, 1959) I, 62-65.

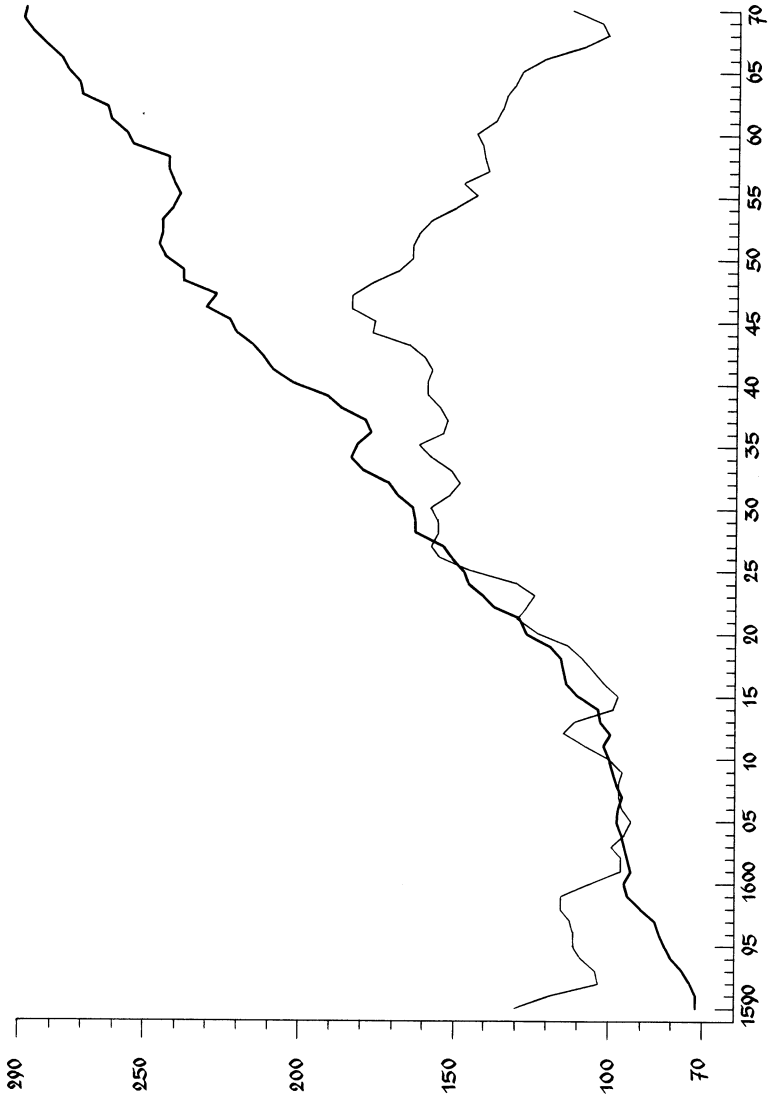
60 Ongeveer hetzelfde prijsverloop kan men vaststellen bij boter, bier, vlees, erwten, eieren, haring, houtskool en brandhout. E. Scholliers, Chr. Vandenbroeke, 'Structuren en conjuncturen in de Zuidelijke Nederlanden, 1480-1800', in: *Algemene Geschiedenis der Nederlanden* (Haarlem, 1980) V, 286; Chr. Vandenbroeke, 'Werkinstrumenten bij een historische en sociaal-economische synthese, 14de-20ste eeuw', in: E. Witte, J. Hannes, ed., *Arbeid in veelvoud. Een huldeboek aangeboden aan prof. dr. J. Craeybeckx en prof. dr. E. Scholliers van de Vrije Universiteit Brussel* (Brussel, 1988) 267.

61 Reële huishuurindex = nominale huishuurindex x 100: index roggeprijzen.

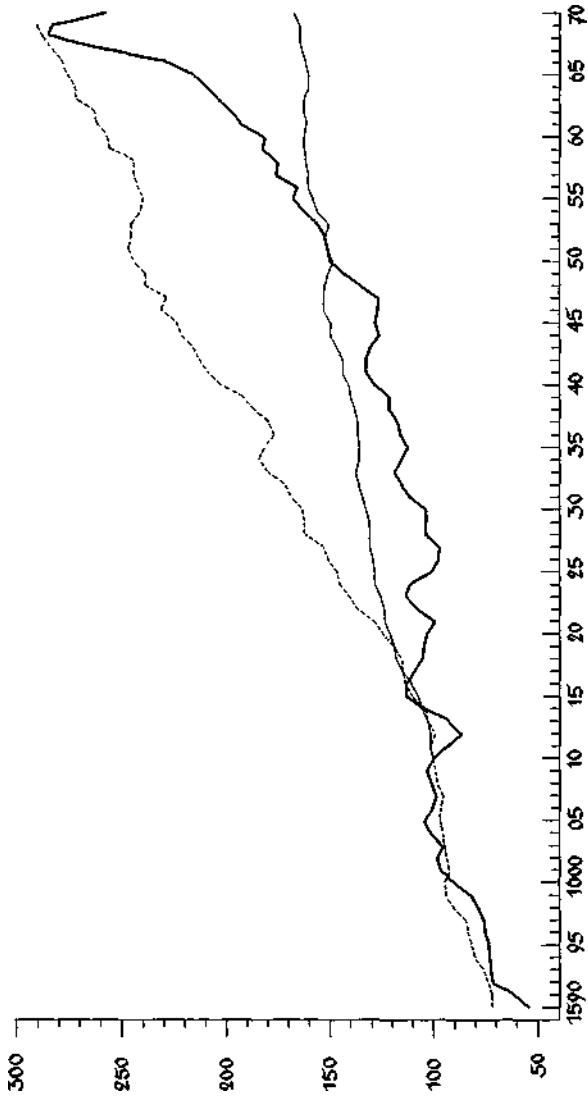
62 H. van Werveke, *De curve van het Gentse bevolkingscijfer in de 17e en de 18e eeuw* (Brussel, 1948)

52. Van Werveke heeft het bevolkingscijfer berekend aan de hand van de bewaard gebleven doopregisters van de verschillende Gentse parochies.

63 Scholliers, *Structuren en conjuncturen*, 255-256.



Grafiek 1 Evolutie van de nominale huishuurprijzen en roggeprijsen, 1590-1670
— Nominale huishuurindex (Van Ryssel) (1610 = 100).
— Index roggeprijsen (1610 = 100). Elfjaarlijks voortschrijdend gemiddelde.



Grafiek 2 Evolutie van de reële huishuurprijzen, de nominale huishuurprijzen en de bevolking, 1590-1670

— Reële huishuurindex (1610 = 100).

— Bevolkingsindex (1610 = 100). Negenjaarlijks voortschrijdend gemiddelde.

— . . . Nominale huishuurindex (Van Ryssel) (1610 = 100).

met de bevolkingsgroei, daarna echter niet meer. De stijging van de huishuren gedurende de eerste helft van de zeventiende eeuw mag dan ook in hoofdzaak worden toegeschreven aan de bevolkingstoename. Het groeien van de populatie — tussen 1610 en 1650 steeg het aantal inwoners met ruim 15.000—had een enorme vraag naar woningen tot gevolg. Daarentegen kan de matige bevolkingsaanwas tussen 1650 en 1670 — het aantal inwoners nam toe met ongeveer 5.000 — slechts gedeeltelijk de geweldige hausse der reële huishuurprijzen verklaren. Andere elementen dan de demografische druk moeten deze stijging mede veroorzaakt hebben.

Daar een autonome demografische groei in de steden tijdens de zeventiende eeuw uitgesloten was, omdat de steiften er ver boven de geboorten uitstegen, kan de Gentse bevolkingsvermeerdering enkel worden uitgelegd door massale immigratie van de plattelandsbevolking. De vraag blijft of de migraties van het platteland naar de stad veroorzaakt werden door een tekort aan bestaansmiddelen, misoogsten en militaire operaties op het platteland (push-factor) of door de gunstige arbeidsmogelijkheden in de stad (pull-factor). Over de inwijking schrijft tijdgenoot Billet in 1663 dat

dese voornomde Stadt zeer verbetert oversulcx veel naebuerighe ende vremde personen van alle soorten van qualiteyt commen hier met hun mesnaigen hun woonplaetse nemen waerdeur nu de huysen in huere ende in coope soo diere zijn als die waeren in tijde van oorloghe int vluchten, soo om ontsleghen te zijn vande garmisoenen ofte door d'onruste ende mollesten vanden vijant⁶⁴.

Zijn uitspraak wordt volkomen bewaarheid door de scherpe en snelle stijging van de reële huishuurindices tijdens de jaren 1660: de index van de dure panden rees van 278 in 1660 naar 357 in 1670 (1590=100), die van de gemiddelde woningen van 359 naar 448 en die van de goedkope huisjes zelfs van 464 naar 637. Na de Vrede van de Pyreneëën (1659) werd de migratiebeweging naar Gent vooral beheerst door de pull-factor. De stad beleefde toen immers een economische boom. Ook tijdens het Twaalfjarig Bestand overheerste de pull-factor. Gent, die op dat moment een economische expansie doormaakte, had nood aan arbeidskrachten en trok daardoor veel mensen aan. Zo nam de bevolking tussen 1610 en 1620 met meer dan 6.000 inwoners toe.

Anderzijds kan niet worden ontkend dat ook heel wat immigraties plaats hebben gevonden omwille van de oorlogsactiviteit op het platteland. Gedurende militaire campagnes vluchtte de plattelandsbevolking met have en goed naar de veiligere steden. Dit was onder andere het geval na het aflopen van het Twaalfjarig Bestand in 1621⁶⁵. Uit de stedelijke geboortecijfers en de pachtprizen op het platteland blijkt dat de immigraties die plaatshadden omwille van krijgsverrichtingen op het platteland meestal van tijdelijke aard waren. Zo lag het aantal geboorten in Gent tijdens bepaalde jaren (onder andere in 1645, 1658, 1667) te hoog om alleen door de talrijke huwelijken

64 SAG, J. Billet, *Politieboeken*, V, f 154.

65 'De oorloghe begon te ontsteken, de passagien ende repassagien van trouppen ende leghers begost men ten platten lande te sien, de boeren sach men vluchten, met kinderen ende beesten, naer de vaste steëin, laetende de schuren vol graenen ende ander vruchten op het veldt, ten buyte aen de hongherigghe soldaeten', De Busscher, *Juste Billet*, 163.

van het vorige jaar te worden uitgelegd⁶⁶. Gaan we na wat er in die periode in Vlaanderen is voorgevallen, dan stellen we vast dat juist in de genoemde jaren het platteland rondom Gent door krijgsgeweld werd geteisterd⁶⁷. Het tijdelijk karakter van deze migraties kan ook worden afgeleid uit de evolutie van de pachtprijzen. Vanaf de jaren 1590 tot omstreeks het midden van de zeventiende eeuw stegen de pachtprijzen geweldig. Ten opzichte van het begin van de zeventiende eeuw waren de pachten in de jaren veertig in prijs meer dan verviervoudigd, wat er op wijst dat van een langdurige plattelandsontvolking, zoals op het einde van de zestiende eeuw geen sprake is⁶⁸. De Gentse huishuurprijzen zijn zeker opgejaagd door de enorme tijdelijke pieken in de vraag naar woonruimte, tengevolge van de militaire campagnes op het platteland. Bovendien moet er op gewezen worden dat de krijgstochten ook indirect de huishuurprijzen de hoogte hebben ingejaagd. De huishuren hebben namelijk de stijgende prijstrend van de granen gevolgd, wat op zijn beurt een rechtstreeks gevolg was van het hervatten van de oorlog in de jaren 1620.

Een factor, die naar ons oordeel, de stijging der huishuren in niet geringe mate heeft mede bepaald, is het zogenaamde 'versteningsproces'. Tussen 1612 en 1672 zijn er te Gent minstens 1.260 huizen gebouwd in steen of voorzien van één of meerdere stenen gevels, dit is bijna één vijfde van het totale Gentse huizenbestand⁶⁹. Gezien het herbouwen van een houten huis in steen of zelfs maar het vervangen van een houten voorgevel door één in steen een dure onderneming was voor de eigenaar, en hij aanzienlijk meer kapitaal in zijn eigendom moest investeren dan indien hij zich beperkte tot het laten uitvoeren van herstellingswerken aan zijn houten huis, is het logisch dat de eigenaar deze meerkosten heeft willen recupereren door de huishuurprijs te verhogen⁷⁰. Het versteningsproces zal waarschijnlijk meer invloed hebben

66 Van Werveke, *De Gentse bevolkingscurve*, 18-20.

Aantal geboorten in:	1644:1.719	1657:1.865	1666:1.905
	1645: 1.918	1658: 2.175	1667: 2.166
	1646: 1.736	1659: 1.927	1668: 1.796

67 V. Fris, *Histoire de Gand* (Gent, 1913) 249, 251, 257-259. Ook Billet maakt in zijn politieboeken meermaals melding van het tijdelijk migreren van de plattelandsbevolking naar de stad. Hij schrijft onder andere 'Saterdaege den selve ditto soo begosten hier tot Ghendt wederom op een nieuw te vluchten het lantvolck van buyten de Petercellepoorte, van Sinte Denis, ende ander omliggende prochien, ende ande selve gevraecht sijnde, waerom dat sy waeren vluchtende, gaeven voor andtwoorde, om het marseren van de Fransche troupen, die men seghet dat sy naer Brugge sullen trekken, ende een plaetse d'Armee tot Deinse sullen houden'. SAG, J. Billet, *Politieboeken*, XII, f° 188 v°.

68 P. Deprez, 'De boeren in de 16e, 17e en de 18e eeuw', *Flandria Nostra*, I (Antwerpen, 1957) 150.

69 Over het 'versteningsproces' wordt men voor de periode 1612-1672 ingelicht door de bouwtoelagen in de stadsrekeningen (SAG, 400, nrs. 122-193) en de politieboeken van Billet. Iedereen die een huis liet bouwen of verbouwen in steen kreeg van stadswege een aanmoedigingspremie. Vanaf 1618 was het immers verboden om nog houten huizen te bouwen of te herstellen. SAG, *Voorgeboden*, nr. 31,1618. Gent telde in 1662 ongeveer 6.600 huizen. V. Fris, 'Densité de la population de Gand du XIVE siècle jusqu'à nos jours', *Bulletijn der Maatschappij van geschied- en oudheidkunde te Gent*, XVII (1909) 171.

70 Momenteel verleent de stad Gent ook premies aan eigenaars die aan hun oude woningen belangrijke verbeteringswerken laten uitvoeren. Maar de eigenaars mogen de verbouwingswerken niet aangrijpen om de huurprijs te verhogen.

gehad op de huishuren van de grote en middelgrote woningen; vele kleine huisjes bleven immers van hout gebouwd.

De zeer scherpe stijging van de reële huishuurindex vanaf circa 1647 (zie grafiek 2) is vermoedelijk het gevolg van de prijs- en loonevolutie. Vanaf circa 1647 zijn de graanprijzen gevoelig beginnen te dalen (zie grafiek 1). Door deze prijsvermindering kon een groter deel van het arbeidersinkomen worden besteed aan andere uitgaven dan het dagelijkse brood. Bovendien zagen de meeste Gentse arbeiders vanaf circa 1650 hun nominale lonen stijgen⁷¹. Dit in tegenstelling tot de eerste helft van de zeventiende eeuw toen de lonen nagenoeg stabiel bleven. Waarschijnlijk hebben de huiseigenaars deze gunstige gelegenheid aangegrepen om de huishuurprijzen te verhogen. Dat de eigenaars in hun opzet geslaagd zijn, is te danken aan het feit dat de vraag naar woningen ook tijdens de jaren vijftig en zestig is blijven toenemen (conform bevolkingcijfers). De daling der graanprijzen en de nominale loonsverhoging heeft vooral de huishuren van de goedkope woningen beïnvloed. De reële huishuurindices tonen dit aan: tussen 1650 en 1670 steeg de index van de goedkope woningen van 384 tot 637 (1590 = 100), terwijl de indices van de gemiddelde en dure huizen 'slechts' opklommen van 316 tot 448 en van 243 tot 357.

6 DE BELEGGINGEN IN IMMOBILIËN EN DE PRIVATE BOUWACTIVITEIT

De Gentse elite en de middenklasse hebben tijdens de zeventiende eeuw behoorlijk in stedelijke immobiliën, vooral in woonhuizen belegd. Onderstaande tabel geeft ons een beeld van de bedrijvigheid op de Gentse immobiliënmarkt. Wij maakten hierbij een onderscheid tussen onroerende goederen die in hun geheel werden verkocht of in erf gegeven en immobiliën waarvan slechts één of meerdere delen werden verhandeld.

Tabel 9 Immobiliënmarkt, 1590-1641

Jaar	Integrale onroerende goederen			Delen van immobiliën		Totaal	
	Aantal akten	Aantal eenheden	Waarde	Aantal akten	Waarde	Aantal akten	Waarde
1590	141	155	10.602	42	1.575	183	12.177
1600	146	159	16.765	44	2.229	190	18.994
1610	155	165	20.696	88	4.029	243	24.725
1620	164	185	30.667	69	5.200	233	35.867
1630	138	149	26.702	65	7.309	203	34.011
1641	133	146	40.867	77	11.306	210	52.173

71 Gentse loongegevens vindt men bij E. Scholliers, 'Lonen te Gent (XVe-XIXe eeuw)', in: *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant (XIVe-XIXe eeuw)* (Brugge, 1965) II, 354-461.

Globaal beschouwd, kan men bij de verkopen en erfgevingen van onroerende goederen (woonhuizen, industriële en commerciële gebouwen en gronden) dezelfde trend onderkennen als bij de rentetransacties: het bedrag dat in gebouwen en gronden werd belegd, steeg van 12.177 ponden Vlaams in 1590 tot 52.173 ponden in 1641. In 1610 werden 60 akten meer verhandeld dan in 1590, in 1620 waren er dit 50. Wegens de economische malaise daalde het aantal akten omstreeks 1630 met 30. In 1641 werden 210 akten verhandeld. Dit getal is evenwel een minimumcijfer, gezien toen ook akten werden verleden voor de notarissen die niet in de schepenregisters werden overgeschreven.

De Gentse immobiliënmarkt kende tijdens het laatste decennium van de zestiende eeuw en het eerste decennium van de zeventiende eeuw een veel drukker activiteit dan de Antwerpse. Terwijl in de Scheldestad in 1590 amper 9 immobiliën in hun geheel werden verhandeld, waren er dit te Gent 155; in 1600 werden te Antwerpen 57 onroerende goederen verkocht of in erf gegeven, in Gent 159⁷². De immobiliënmarkt toont aan dat de economische en demografische crisis op het einde van de zestiende eeuw Antwerpen dieper heeft geraakt dan de Arteveldestad. De nominale huishuurindices bevestigen dit trouwens: te Antwerpen daalde de index tussen 1584 en 1594 met 54%, in Gent 'slechts' met 21% en hield de daling maar 7 jaar aan (1584-1591)⁷³.

Aangetrokken door de permanente waardevermeerdering van de Gentse immobiliën — kon men in 1590 nog voor 4 ponden Vlaams een klein huisje kopen, dan moest men in 1641 daar minstens 40 ponden voor neertellen — hebben heel wat beleggers zich één of meerdere huizen aangeschaft. Aan een dergelijke kapitaalbelegging in een stad als Gent, die toen een economische en demografische expansie doormaakte, waren weinig of geen risico's verbonden. Al was het rendement niet bijzonder winstgevend, men was er tenminste zeker van op lange termijn over min of meer vaste inkomsten te beschikken⁷⁴.

Net zoals vandaag was de bouwsector tijdens de zeventiende eeuw zeer conjunctuurgevoelig⁷⁵. Daar degelijk statistisch materiaal over de Gentse bouwproductie voorhanden is — de geregistreerde bouwtoelagen in de stadsrekeningen —, kan de particuliere bouwactiviteit worden gemeten en kan de correlatie tussen de bouwconjunctuur en de trend van de immobiliënmarkt worden onderzocht⁷⁶. De bouwcurve

72 Soly, 'De schepenregisters', 541.

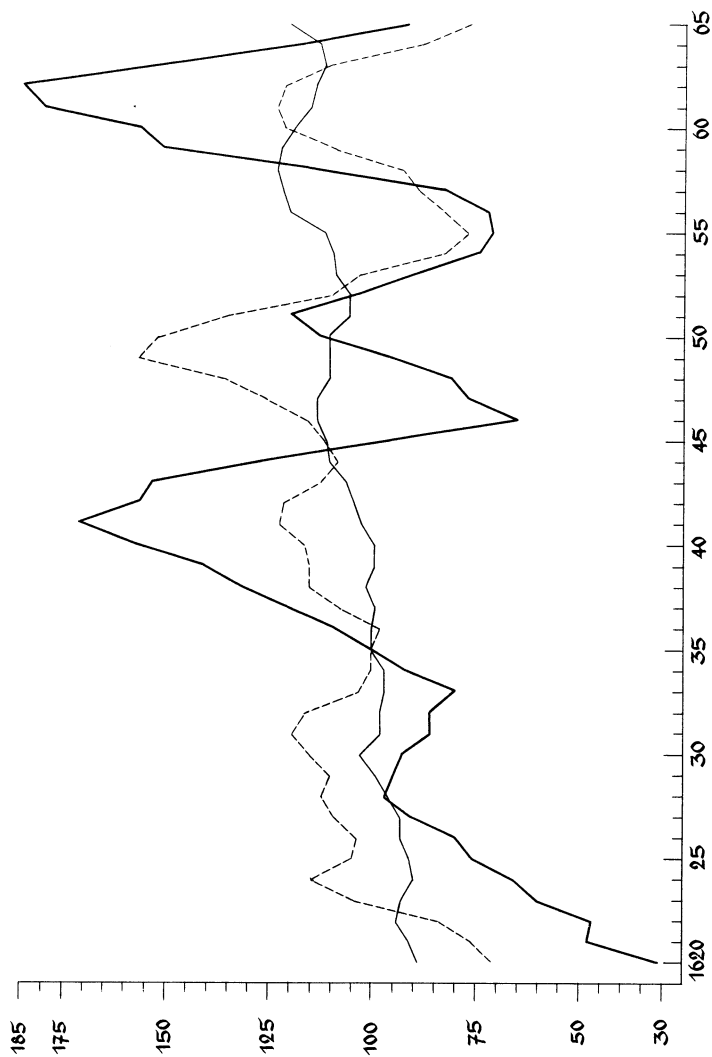
73 Brûlez, 'Anvers de 1585 à 1650', 76.

74 De nettowinst bedroeg meestal niet meer dan 5% ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal. H. Soly, 'Huurprijzen en reële opbrengst van arbeiderswoningen te Antwerpen in de eerste helft der 16de eeuw', *Bijdragen tot de geschiedenis, inzonderheid van het oud hertogdom Brabant, LUI* (1970) i-ii, 90; *Idem*, 'De schepenregisters', 523.

75 P. Chaunu, ed., *Le bâtiment. Enquête d'histoire économique, XIVe-XIXe siècles*, I, *Maisons rurales et urbaines dans la France traditionnelle* (Parijs-Den Haag, 1971) *passim*; H. Soly, 'Nijverheid en kapitalisme te Antwerpen in de 16e eeuw', in: *Album Charles Verlinden* (Gent, 1975) 345.

76 Niettegenstaande de grote bronnenwaarde van de bouwtoelagen voor de kennis van de private bouwactiviteit moet er toch op gewezen worden dat ze ons enkel inlichten over de stenen bouwproductie. Het aantal bouwwerken dat in hout werd uitgevoerd, kennen we niet. Het is wel zo dat vanaf 1618 herhaaldelijk verordeningen werden uitgevaardigd, waardoor het verboden werd nog langer in hout te bouwen. De vraag is alleen in welke mate de bevolking dit verbod heeft opgevolgd.

wordt in grafiek 3 in beeld gebracht. Tussen 1620 en 1665 kende de curve acht bewe-
gingen.



Grafiek 3 Evolutie van de bouwproductie, de bevolking en de roggeprijs, 1620-1665
 — Index aantal bouwwerken (1635 = 100). Vijfjaarlijks voortschrijdend gemiddelde.
 — Bevolkingsindex (1635 = 100). Vijfjaarlijks voortschrijdend gemiddelde.
 - - - - - Index roggeprijs (1635 = 100). Vijfjaarlijks voortschrijdend gemiddelde.

Tabel 10 Bouwcycli, 1628-1662 ⁷⁷

Hoogtepunten	Afstand	Dieptepunten	Afstand
1628		1633	
	13 jaar		13 jaar
1641		1646	
	10 jaar		9 jaar
1651		1655	
	11 jaar		
1662			
Gemiddelde	11,3 jaar	Gemiddelde	11 jaar

De bouwcycli te Gent zijn met een gemiddelde lengte van 11 jaar een stuk korter dan de Amsterdamse cycli, welke volgens A. Knotter in de zeventiende eeuw een gemiddelde duur van 19 jaar hadden ⁷⁸.

Uit ons immobiliënonderzoek is gebleken dat de Gentse economie omstreeks 1630 tekenen van recessie vertoonde. Welnu, de bouwactiviteit onderschrijft deze vaststelling: na een expansieve fase daalde vanaf 1629 het aantal bouwwerken. De intense particuliere bouwbedrijvigheid tussen 1639 en 1643 bewijst, net zoals de talrijke transacties die in 1641 op de immobiliënmarkt werden verhandeld, dat het Gent toen economisch voor de wind ging ⁷⁹. Deze bouwhausse contrasteerde sterk met het begin van de zeventiende eeuw. Justus Billet schrijft dat toen 'metsers, temmerlieden, steenhauwers ende andere ambachtsvolck weijnich werck hadden, alsoo men luttel publijcke ofte privéé edificien ende nieuwe huijsen maeckte' ⁸⁰. Vanaf 1644 stortte de bouwmarkt in elkaar. Deze baisse hield aan tot 1648 ⁸¹. Deze recessie in de bouwnijverheid weerspiegelt de algemene economische malaise die de stad op dat moment kende. De Gentse lijnwaadmarkt beleefde immers in 1647 een inzinking ⁸².

Heeft de demografische groei en de waardevermeerdering der immobiliën een impuls gegeven aan de woningbouw? Op lange termijn is er een globale overeenkomst tussen de bevolkingsontwikkeling en de bouwproductie (zie grafiek 3). Beide kenden een opwaartse trend. De toenemende vraag naar woonruimte heeft ongetwijfeld verschillende ondernemers en beleggers ertoe aangezet om een deel van hun kapitaal te investeren in de bouwsector. Toch leidde de aanhoudende bevolkingsdruk niet tot een gestaag groeiende bouwactiviteit. Welke factoren hebben een permanente groei ver-

⁷⁷ De jaren vóór 1628 en na 1662 werden buiten beschouwing gelaten omdat voor die jaren de kans groter is dat de bouwpremies ons geen volledig beeld geven van de stenen bouwproductie.

⁷⁸ A. Knotter, 'Bouwgolven in Amsterdam in de 17e eeuw', in: P. M. M. Klep, e. a., ed., *Wonen in het verleden, 17e-20e eeuw. Economie, politiek, volkshuisvesting, cultuur en bibliografie* (Amsterdam, 1987) 30.

⁷⁹ Er werden toen minstens 227 bouwwerken uitgevoerd. SAG, 400, nrs. 151-158.

⁸⁰ De Busscher, *Juste Billet*, 159.

⁸¹ Vooral de jaren 1646 (13 bouwwerken), 1647 (12 bouwwerken) en 1648 (10 bouwwerken) waren magere jaren voor het bouwvak. SAG, 400, nrs. 157-163.

⁸² Bastin, *De Gentse lijnwaadmarkt*, 136.

hinderd? Het aantal nieuwe huizen is in de zeventiende eeuw niet evenredig toegenomen met de bevolking, omdat het bestaande huizenbestand voldeed om de nieuwe immigranten te huisvesten. Men mag niet vergeten dat het bevolkingscijfer vóór 1584 beduidend hoger lag dan tijdens het begin van de zeventiende eeuw. Heel wat bouwwerken stonden trouwens in functie van de eigen woonbehoefte van de bouwheer. Meer dan de helft van de toegekende bouwpremies had betrekking op het optrekken van een stenen voorgevel vóór de woning van de bouwheer. Het bouwen van nieuwe huizen met de bedoeling deze winstgevend te verkopen of te verhuren, mag dan ook geenszins worden overschat.

Volgens de Engelse econoom J. P. Lewis is de bouwconjunctuur niet alleen afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling, maar evenzeer van oorlogen, prijsbewegingen en de kredietsituatie⁸³. In een recent artikel wijst A. Knotter erop dat de bouwgolven in het zeventiende-eeuwse Amsterdam sterk beïnvloed werden door de prijsbeweging van het graan⁸⁴. Een intense bouwactiviteit correspondeerde er met lage graanprijzen, hoge graanprijzen met een slappe bouwproductie. Deze correlatie geldt echter niet voor de Gentse bouwmarkt, zoals grafiek 3 aantoont. Integendeel, bouwhausses vielen te Gent samen met periodes van stijgende graanprijzen, bouwrecessies met dalende prijzen. Enkel de periode 1644-1651 vormt een uitzondering op deze regel. Dat vooral werd gebouwd tijdens jaren van hoge graanprijzen bewijst dat voornamelijk weigestelden één of meerdere huizen voor eigen gebruik hebben laten bouwen of verbouwen. Bouwondernemers en speculanten waren daarentegen afhankelijk van de kredietsituatie en de effectieve vraag naar woningen, die bepaald werd door de hoogte van de voedselprijzen. Hoge graanprijzen veroorzaakten een afzetcrisis.

De belangrijkste factor die de bouwcycli te Gent heeft bepaald, lijkt de oorlog te zijn. De bouwbedrijvigheid lag het hoogst tijdens jaren van vrede, het laagst gedurende jaren van oorlogsoperaties. Zo kwamen tijdens de rustige jaren 1639-1643 minstens 227 bouwwerken tot stand, dit is een jaarlijks gemiddelde van 45,4 bouwwerken; terwijl tijdens de woelige oorlogsjaren 1644-1648 slechts 87 bouwwerken werden opgetrokken, dit is een jaarlijks gemiddelde van 17,4 bouwwerken⁸⁵. Na de Vrede van Munster (1648) steeg de bouwproductie opnieuw: tussen 1649 en 1652 kwamen 140 bouwwerken tot stand, wat een jaarlijks gemiddelde is van 35⁸⁶. Ook de Vrede van de Pyreneeën, die op 7 november 1659 werd gesloten en een voorlopig einde maakte aan de Frans-Spaanse oorlog, had een bijzonder positieve weerslag op de bouwnijverheid: terwijl tijdens de jaren 1658-1659 slechts 40 huizen werden gebouwd of verbouwd, steeg het aantal tijdens de twee daaropvolgende jaren tot 120, met andere woorden een verdrievoudiging van de bouwproductie⁸⁷. Hoezeer de bouwconjunctuur onderhevig

83 J. P. Lewis, *Building Cycles and Britain's Growth* (New York, 1965).

84 Knotter, 'Bouwgolven in Amsterdam', 32-33.

85 SAG, 400, nrs. 151-163.

86 *Ibidem*, nrs. 162-167.

87 SAG, J. Billet, *Politieboeken*, V, P 162-162 v°. Zie ook SAG, 400, nrs. 174-178. Billet vertelt dat na de Vrede van de Pyreneeën 'de negotie als vooren begost te gaen, soo op Spaingnen als ander landen; de manufactueren van twijn, lij waet, saeijen ende ander goederen wierden ghetrocken ende wel vercocht; men

was aan militaire operaties blijkt ook uit de woorden van politiemeester Billet: 'Ende het is zeker (sonder ongeval van oorloghe) dat binnen twelfve, XVI a 20 jaeren binnen Ghendt gheen hauten huysen meer te vinden en zullen zijn'⁸⁸.

7 BESLUIT

Met dit artikel hebben we getracht de economische trend van de stad Gent tijdens de periode circa 1590-1640 te analyseren. Als invalshoek werd gekozen voor de stedelijke immobiliën.

Het is een tijd, waarin noch handel, noch nijverheid konden bloeien tengevolge van de telkens terugkerende oorlog, ellende en miserie. Het is in een woord voor Gent de treurigste aller tijden geweest⁸⁹.

Zo omschreef de eminente historicus Jan Dhondt in 1947 het tijdvak dat tussen de overgave van Gent aan Farnèse (1584) en het midden van de achttiende eeuw besloten ligt. Ons onderzoek heeft echter uitgewezen dat voor de eerste helft van de zeventiende eeuw deze uitspraak zeker niet opgaat.

De Gentse economie ontwikkelde zich tijdens de eerste helft van de zeventiende eeuw gunstig. Zowel de toegenomen bedrijvigheid op de immobiliënmarkt, de intense bouwactiviteit, de stijgende huishuur- en verkoopprijzen, de bevolkingsaanwas als de expansie van de Gentse lijnwaadmarkt tonen dit aan. De Arteveldestad heeft zich vlug hersteld van de economische crisis die het Zuiden tijdens de jaren 1580 teisterde. Het is verkeerd te denken dat het Twaalfjarig Bestand (1609-1621) aan de basis lag van dit herstel. De economische heropleving ving reeds aan tijdens het laatste decennium van de zestiende eeuw, en werd gevolgd door een krachtige groeibeweging. De Gentse economie was evenwel niet permanent in expansie. De oorlogen in die periode hebben ongetwijfeld de economische groei op sommige momenten vertraagd en verstoord, maar hem op langere termijn niet te niet gedaan.

De economische bloei mag ook niet worden overschat. Immers, zowel op economisch als op demografisch vlak werd tijdens de zeventiende eeuw het peil van de dertiende en veertiende eeuw niet geëvenaard, laat staan overtroffen. Wel contrasteert de neergaande beweging van de zestiende eeuw duidelijk met de opwaartse trend in de zeventiende eeuw. De zeventiende eeuw, althans de eerste helft, was voor Gent zeker geen ongelukseeuw, maar ook geen echte gouden eeuw, maar wel zoals Justus Billet het formuleerde: 'Men begost te sien, int generael, te veranderen de ijseren in een SILVEREN EEUWE'⁹⁰.

bauwde, men metste, men timmerde, buijten ende binnen overal, alle neerijnghe ende ambachten hadden veel te doen ende wonnen rijckelick den cost; men sach wederomme gheldt onder de ghemeente'; De Busscher, *Juste Billet*, 165.

88 SAG, J. Billet, *Politiehoeken*, V, P 154.

89 J. Dhondt, P. de Keyser, *Gent* (Antwerpen, 1947) 116.

90 De Busscher, *Juste Billet*, 160.

Mars Bruised: Images of War in the Dutch Republic, 1641-1648 *

CRAIG HARLINE

Some years ago I was struck by Theodore Rabb's provocative little volume on the seventeenth-century 'crisis', particularly his discussion of changing attitudes toward war¹. Such change was first evident, he argued, in numerous unflattering depictions of martial values by Rubens, Velazquez, and Callot during the 1620s and 1630s². Significantly, many of these unkind portrayals were developed in monarchical, traditionally bellicose states, suggesting that the old given of war as inevitable or even virtuous was now under scrutiny. This caused me to wonder how war was portrayed in the Dutch Republic at about the same time. Such an anomalous state would serve as an interesting case study, I mused, for on the one hand the Dutch — inhabitants after all of a Republic — were supposed to have discarded the noble notion of war as virtue, and yet on the other they battled against Spain — often enthusiastically — in one of the longest wars in European history. Indeed, many contemporaries recognized that war was the foundation of the Republic; the seven autonomous members of the United Provinces constituted a military alliance, not a cartel³. Under these conditions, how would Mars fare?

Recently, Simon Schama has demonstrated that, particularly in the realm of visual art, portrayals of Mars and his soldier-apprentices became by mid-century less than heroic⁴. I therefore turned to examine this question in a different medium: the pamphlets. Two things soon became apparent. First, like Jonathan Israel before me, I noticed that the 1640s—the years of negotiation at Munster—marked the appearance of the first sizeable batch of pamphlets in favor of peace with Spain⁵. This alone

* A number of people have made helpful comments on various drafts of this article; I wish particularly to thank Mw. drs. G. N. van der Plaats for her most thorough review. Kn. = W. P. C. Knuttel, *Catalogus van de pamfletten-verzameling berustende in de Koninklijke Bibliotheek* (9 vols.; The Hague, 1899-1920; reprint, Utrecht, 1978). I have indicated the catalogue number of each title within { }. If the pamphlet is cited again, only the Knuttel number is listed. Information within [] has been estimated or determined subsequently.

1 T. K. Rabb, *The Struggle for Stability in Early Modern Europe* (New York, 1975) 100.

2 *Ibidem*, especially 124-145, 148.

3 See especially S.J. Fockema Andreae, *De Nederlandse Staat onder de Republiek* (Amsterdam, 1961) on the nature of the union; the argument that peace would result in political chaos was especially prominent during the talks of 1607-1609, but continued to be a major theme afterwards.

4 S. Schama, *The Embarrassment of Riches: An Interpretation of Dutch Culture in the Golden Age* (New York, 1987) especially 221-257.

5 J. Israel, *The Dutch Republic and the Hispanic World* (Oxford, 1982) 361-363. See the Knuttel catalogue for commentary during the crucial talks, or proposed talks, of 1607-1609, 1620-1621, 1629-1630. The pamphlets for this study are taken from Knuttel, but see also the catalogues of other major collections: in Ghent, P. J. Tiele, *Bibliotheek van Nederlandsche pamfletten. Eerste afdeeling. Verzameling van Frederik Muller te Amsterdam* (3 vols.; Amsterdam, 1858-1861) and J. K. van der Wulp, *Catalogus van de tractaten, pamfletten, enz. over de geschiedenis van Nederland, aanwezig in de*