

Het verkopen van een huis in 1500

Rondje in de kroeg: kosten koper

Wanneer wij ons huis willen verkopen, dan nemen wij een makelaar in de arm. Wij bepalen een verkoopprijs en slaan een paaltje in onze voortuin, of plakken een papier achter de ruit van onze woonkamer met daarop de tekst: TE KOOP. Het toegevoegde telefoonnummer geeft aan naar wie elke geïnteresseerde moet bellen voor meer informatie.

Dat ging er in 1500 in Boxtel heel anders aan toe. Aan de hand van een verkoopakte van 28 januari 1500, waarin het gaat om een boerenwoning op de Buxtelse Markt, wil ik nagaan wat er in die tijd zoal bij een verkoop gebeurde.(1)

Transacties, zoals de verkoop van een huis, werden niet afgehandeld in een kantoorruimte van een notaris of makelaar, zoals wij tegenwoordig doen. In die tijd kwam bijna elke plaats in aanmerking voor het opschrijven van een dergelijke akte. Het kon zijn dat koper en verkoper elkaar in een of andere herberg troffen, of in de Sint-Petruskerk of gewoon ergens op straat. Wanneer zij beiden overeenstemming hadden bereikt over de hoogte van de koop-som, zochten zij samen iemand op die bevoegd was om hun mondelinge afspraak schriftelijk vast te leggen.

Inkt en ganzenveer

Zo iemand was bijvoorbeeld de secretaris van Boxtel of een of andere kanunnik, een priester, verbonden aan de Buxtelse Sint-Petruskerk. Die klerk zocht naar een stukje papier, pakte zijn schrijfgerei en ging aan een tafel zitten. In enkele woorden werden de namen van beide onderhandelaars en een eenvoudige omschrijving van het beoogde pand op het kladje geschreven. Als

de klerk daarmee klaar was, las hij zijn notitie nog eens aan hen voor en maakte met hen een afspraak op welke dag en plaats zij elkaar weer zouden ontmoeten om het contract officieel vast te leggen. Daarna ging ieder zijns weegs.

Op de afgesproken plaats en tijd kwamen koper, verkoper en klerk weer bijeen. Gewoonlijk waren er nu ook twee schepenen bij, die als getuigen optraden. Een schepen is te vergelijken met een wethouder in onze tijd. Zonder de aanwezigheid van twee getuigen had het contract in die tijd geen rechtsgeldigheid. Een dergelijke samenkomst vond in die tijd meestal in een of andere herberg plaats. De klerk had behalve inkt en ganzenveer ook een stuk schapenvel bij zich en een dubbel vel papier ter grootte van het tegenwoordige A 3 formaat. Op dat stuk dierenhuid schreef hij de overeenkomst heel netjes en uitvoerig op. Wanneer hij daarmee klaar was plaatste hij het Buxtels schependomszegel er onder ter bekrachtiging van het contract. Zo'n bezegeling had dezelfde waarde en betekenis als tegenwoordig onze handtekening. Daardoor werd het een charter, een officieel document.

Vervolgens doopte hij zijn veer nogmaals in de inkt en schreef in kortere woorden het hele verhaal nog eens op het stuk papier dat hij ook had meegebracht. Na afloop van deze werkzaamheden nam hij het papier mee om het aan de andere vellen papier toe te voegen waarop hij in het verleden al vele contracten had geschreven. Wanneer hij zo een flinke stapel van dergelijke vellen papier had verzameld liet hij ze inbinden. Zo'n ingebonden boek heet een protocol. Boxtel is in het bezit van vele dergelijke protocollen.

Potten bier

Nadat de klerk twee maal het contract dus schriftelijk had vastgelegd, overhandigde de verkoper aan de koper nog een ander charter. Het was het koopcontract, dat hij had bewaard, en waarin hij als de koper van het pand vermeld werd. Dat oud-charter kon de nieuwe eigenaar samen met zijn koopakte thuis in een of andere ijzeren kist stoppen om ze er pas uit te halen als hij het pand weer ging verkopen. Zo kon het gebeuren dat een koper van een huis met een hele stapel oud-charters en een nieuwe charter onder zijn arm naar huis liep. In die tijd was het gebruikelijk dat alle oud-koopakten aan de nieuwe eigenaar werden overhandigd. Na afloop van deze transactie gaf de nieuwe eigenaar van het pand het hele gezelschap een rondje. Bij de waard werden potten bier of glazen wijn besteld "k.k."; dat wil zeggen: kosten koper.

Stamboom

Wat werd er in 1500 in zo'n koopcontract vastgelegd? De belangrijkste onderwerpen zijn: wie waren de verkoper en koper, waar lag het pand, en welke lasten drukten er nog op.

Het eerste dat in het contract van 28 januari 1500 opvalt, is de mededeling dat Jan die Bastaert de vroegere eigenaar van deze hofstede is geweest. De achternaam van Jan, namelijk "die Bastaert" valt al direct op. Jan was dus een bastaard (zie vorige artikel "Bastaarden in 1400"). Feitelijk was Jan niet zelf een onwettig kind maar zijn grootvader Dirck, die een bastaard was van Willem van Meerhem, baron van Boxtel. De bijnaam van Dirck, namelijk "bastaard", werd geleidelijk tot geslachtsnaam voor zijn nakomelingen, namelijk "Bastaerts of Basterds". Vervolgens werd er een kleine stamboom van de familie Van Dessel in de koopakte opgenomen. In die tijd vond men het steeds zeer belangrijk om precies aan te geven wie een onroerend goed van de hand deed. Men was daar "scrupuleus"

nauwkeurig in.

In deze akte was Katharine Joeden - van Dessel de hoofdpersoon en haar dochter Barbara was de medebezitster van de woning op de Boxtelse Markt. Moeder Katharine had dit huis geërfd van haar eerste man, Meeus Symons Schoerles, die het huis daarvoor dus van Jan die Bastaert had gekocht. Beide vrouwen waren op het moment van de verkoop weduwe en werden daarom bij deze transactie terzijde gestaan door twee mannelijke voogden. In die tijd waren vrouwen onbevoegd om een koop af te sluiten.

Ook de koper wordt in deze akte uitvoerig beschreven. In ons geval gaat het om Wouter van Tuyl. De dienstdoende klerk schreef niet alleen de familierelatie op maar ook het beroep en de functie van de nieuwe eigenaar. Wouter, een zoon van Peter, was priester en één van de negen kanunniken in de collegiale Sint-Petruskerk van Boxtel.

Na de uiterst zorgvuldige omschrijvingen van koper en verkoper wordt het perceel omschreven waarop de woning staat. In 1500 bestond er in Boxtel helemaal geen kadaster. Een perceel had toen geen nummer maar werd aangeduid door de namen van de eigenaren van de aangrenzende percelen te noemen. Zodoende staan in deze akte van 1500 de namen van de twee genoemde heren, Jan Bastaert en Wouter van Tuyl, vermeld. Vervolgens werd geteerd dat achter het huis de Binnendommel ofwel de dorpsgracht stroomde.

De tekst wordt afgesloten met een opmerkelijke notitie: op het huis drukte geen extra schuldenlast; het was geheel en al vrij van welke hypotheek dan ook. In die tijd verplichte menig huisbezitter zichzelf en al zijn opvolgers jaarlijks een hypotheek te betalen in de vorm van een erfcijs of -pacht die meestal bestond uit een klein geldsom of uit natuurproducten zoals bijenwas of graan. Die hypotheek kwam in veel gevallen de Boxtelse baron of het armbestuur van de Sint-Petrusparochie ten goede.

Bovendien is het heel opvallend dat de koopsom van de boerenwoning helemaal niet wordt genoemd. In die tijd staat in geen enkel contract, dat in Boxtel werd opgesteld, de koopsom vermeld. Dat gebeurde pas ongeveer twee eeuwen later.

Goed boeren

Nadat de klerk dit contract op een dierenvel had opgeschreven en het had bezegeld, schreef hij die overeenkomst nogmaals op; en wel, zoals al is vermeld, op een meegebracht stuk papier om dat aan de Boxtelse protocollen toe te voegen. Tenslotte overhandigde Mevrouw Joeden - van Dessel aan Van Tuyl het oud-charter waarin vermeld wordt dat Meeus Schoerles de boerenwoning had gekocht van Jan die Bastaert.

Na afloop klonken en dronken allen die bij dit contract betrokken waren geweest, op de gezondheid van Wouter die het gelag mocht betalen. Met twee charters onder de arm stapte Van Tuyl even later naar zijn huis op de Markt. Hij had zijn bezit op de Markt uitgebreid; vanaf 28 januari 1500 was hij ook de eigenaar van de boerenwoning naast zijn kanunnikenhuis geworden. Wellicht heeft hij het gevoel gehad : aan het begin van deze eeuwwisseling ben ik goed aan het boeren in Boxtel.

Hans de Visser

Noot

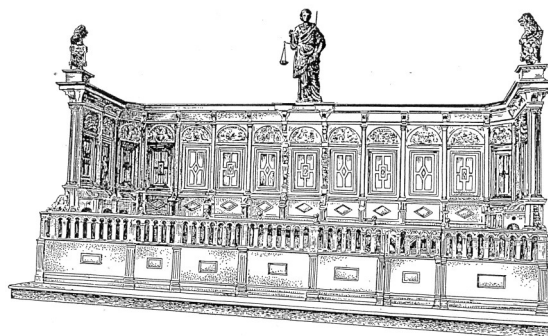
1. Algemeen protocol, RANB 's-Hertogenbosch, Rechterlijk Archief Boxtel, toegangsnummer 002.12, inv. nr. 57, folio 80 verso.

Hiernaast:

Het dagelijks leven op het platteland in de winter. De muren bestaan uit vakwerk. Dat bestaat uit een houten geraamte dat, in vakken verdeeld, met vlechtwerk van takken was opgevuld, waarover leem werd gestreken. In het huis zijn woon- en stalgedeelten samengebracht.



Het bouwen van huizen in de middeleeuwen. Links wordt het raamwerk van een huis uitgebeeld; daarachter zijn rietdekkers bezig. Rechts is een man bezig met het met leem besmeren van het vlechtwerk



Schepensbank van de stad Nijmegen, vervaardigd door Gaert van Dulcken, 1554/55. In WO II verwoest

