

DE FAMILIE VAN DER KROFT: EEN (FINANCIËLE) FAMILIEGESCHIEDENIS UIT HET NOTARIEEL ARCHIEF DEN HAAG

Bekende hoofdrolspelers bij de stadsuitbreiding in het laatste kwart van de negentiende eeuw zijn Samuel de Vletter, Cornelis en Adriaan Goekoop, Jan Frederik van de Wall en Martinus van Zanen. Zij hebben ten westen van de Zeestraat en de Scheveningsweg hele wijken gebouwd op koninklijke grond die zij kochten van koningin-moeder Anna Paulowna en prinses Sophie, die deze weer van koning Willem II hadden geërfd. Deze projectontwikkelaars *avant la lettre* hebben daar fortuinen mee verdiend, maar zij waren niet de enigen.

Koninklijke grond

In 1846 valt de naam van familie Van der Kroft op in het notarieel archief. Enige tijd daarvoor heeft koning Willem II de hofstede Meerdervoort gekocht aan wat nu de Laan is, tussen de Trompstraat en de Van de Spiegelstraat.

Om vandaar direct naar zijn uitgestrekte landerijen vanaf Duinoord tot Kijkduin te komen moet de koning ofwel over het land van boer Van der Kroft, of dat van boer Hofman, dan wel over het karrenpad op het Dekkerslaantje! Dat geeft geen pas. Via zijn intendant, Ary van der Spuy, wil de koning een smalle lange strook grond kopen (3 hectaren) van de hofstede tot aan wat nu de Emmakade is. Deze grond is van boer Gerardus Van der Kroft. Die koop heeft wat voeten in de aarde. De vrouw van Gerardus, Helena Ruijgrok, liet bij testament haar minderjarige zoon Johannus een deel van de grond na, waarbij een toezienend voogd werd aangesteld. Bij de voorgenomen verkoop ligt deze laatste dwars. Uiteindelijk wordt de strook grond getaxeerd op 1500 gulden. Als vervolgens de koning 3000 gulden biedt, besluit de Arrondissementsrechtbank dat het erfdeel van Johannus niet benadeeld wordt met de verkoop en alzo geschiedt.

Zeeheldenkwartier

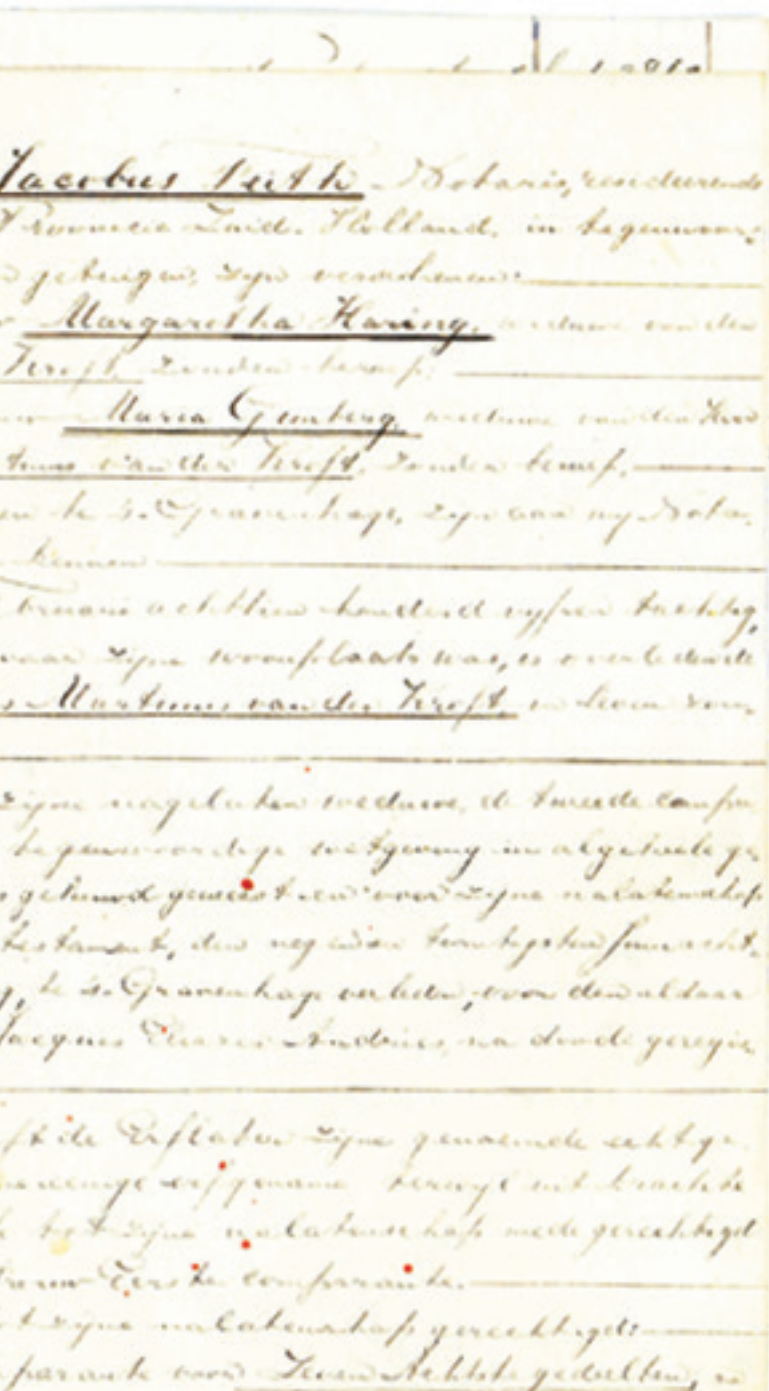
Na 1850 kan de bouw van het Zeeheldenkwartier beginnen, wanneer Anna Paulowna stukken grond verkoopt tussen de Zeestraat en wat nu de De Ruyterstraat is. In december 1865 verkoopt prinses Sophie, hertogin van Saksen, als erfgenaam





van Anna Paulowna, de grond tussen de De Ruyterstraat en de Trompstraat. De Vletter bouwde tot 1872 deze grond vol tussen de Zeestraat en wat nu de Trompstraat is.

Niet alle gronden voor de stadsontwikkeling waren van de Oranjes. Een groot deel van de polder 'Het Kleine Veentje' waarop het Zeeheldenkwartier is gebouwd, was in het bezit van boeren. De familie Van der Kroft was in deze polder een van de grootste eigenaren. Hun grond liep ruwweg van wat nu de Trompstraat is, via het Prins Hendrikplein richting Elandstraat. Ook zij hebben zich begeven in de stadsontwik-



keling – en met financieel resultaat. De hoofdpersonen in deze geschiedenis zijn Gerardus van der Kroft (1802-1877) en zijn zoon Johannus (1832-1892) uit zijn eerste huwelijk met Maria Magdalena Ruijgrok, en zoon Gerardus Johannus Martinus (1844-1895) uit zijn huwelijk met Margaretha Haring.

Maatschappelijk aanzien

Na 1870 verwierf de familie Van der Kroft maatschappelijk aanzien; niet langer zag men hen als veehouders, zij waren de eigenaren van grond voor de stadsuitbreiding. Ze raakten betrokken bij de woningbouw, maar ook bij de nieuw gestichte parochie O.L.V. Onbevlekt Ontvangen. De beide (half)broers waren kerkmeester. Ze stonden bekend als sociaal bewogen, ondersteunden na haar ontspoorde huwelijk hun zus Hendrica met een melkwinkel in de Juffrouw Idastraat 47, met als specialiteit ezelinnenmelk. En de broers lieten in hun nalatenschap een gift na aan de toen net nieuw gebouwde katholieke kerk aan de Elandstraat, waarmee het hoofdaltaar is bekostigd.

Geen villapark

De broers Van der Kroft hebben in juli 1873 hun vader Gerardus uitgekocht. In maart 1875 konden zij, door een nalatenschap van de schoonfamilie van Johannus, nog flink wat hectaren grond erbij kopen: rond wat nu de Piet Heinstraat is. Op 10 mei 1876 verkopen zij aan August Nicolaas Pit een stuk grond van ca. 25 aren (2500 m²) op de hoek van wat later de Van de Spiegelstraat en Van Speijkstraat zal heten. August Pit sticht daar een grote villa, nu bekend als de Villa Paulowna. Het wordt en blijft het enige vrijstaande monumentale pand in het Zeeheldenkwartier, een herinnering aan het gedroomde Anna Paulowna park.

Lange rechte straten

Bij de Van de Spiegelstraat zou een villapark moeten verschijnen naar het evenbeeld van het Willempark, maar het loopt anders. Het Zeeheldenkwartier krijgt lange aaneengesloten straatwanden en de grondeigenaren verkopen stroken grond van ca. 3 aren 20/30 centiaren (ca. 8/9 bij 25/30 meter) langs de dan door het gemeentebestuur geplande rechte straten. Rond 1880 bouwen de (half)broers Van der Kroft zelf ook, samen met Cornelis Martinus van Vianen, meester-metselaar en loodgieter de Van de Spiegelstraat 14/16/18 en haaks daarop op de Laan van Meerdervoort vanaf de hoek 56/58, en ook de Van Speijkstraat 1 (later Nationale Schaakgebouw), 3 en 5. Verder verkopen zij stroken grond als bouwpercelen.

Hypothecair verband

Uit hun nalatenschappen blijkt - de broers overlijden respectievelijk in 1885 en 1892 - dat er naast liquide vermogen een groot aantal huizen in eigendom is, wat suggereert dat zij ook in huizen handelden. Uit de inventarissen van het notarieel archief verschijnen vanaf 1880 voor de Van der Krofts vooral veel 'koopakte met hypothecair verband'. De broers verkochten stroken grond, meestal drie of meer aaneengesloten percelen, aan gegadigden, zonder directe betaling maar met een hypotheek ter waarde van de koopsom. Met in de koopakte het beding de percelen snel te bebouwen, waarna - na verkoop van de nieuwbouw - de hypotheek/annex koopsom zou worden voldaan. Bij in gebreke blijven of faillissement verviel de grond - en eventuele bebouwing als onderpand - aan de broers.

Veilinghuis

Uit de inventaris in het notarieel archief van notaris Simon Cornelis van Appeltere, tussen 1880 en 1895 belast met de opstelling van de Processen Verbaal van Veiling en Toewijzing bij faillissementen in het Venduhuis, blijken Johannus en Gerardus van der Kroft behoorlijk actief te zijn geweest in de Nobelstraat. Andere partijen waren bijna altijd kansloos bij het bieden op percelen en huizen uit een faillissement, dat met hypothecair onderpand de facto al eigendom van de Van der Krofts was. En zo kwamen hele rijen huizen in de Van Speijkstraat, Barentszstraat, Hugo de Grootstraat, Zoutmanstraat, etc. etc. als eigendom weer terug bij de broers Van der Kroft. Die deze vervolgens weer voor een flink hoger bedrag van de hand deden.



Verdienmodel

In het jargon van hedendaagse projectontwikkelaars kan hier toch wel gesproken worden van een *verdienmodel*. Dat het ook anders kon, bewijst Adriaan Goekoop. Hij koopt naar akte verleden bij notaris Pieter Cato Louis Eikendal op 6 juni 1895 van prinses Sophie ca. 75 hectaren land ten noordwesten van Zorgvliet (latere Statenkwartier) voor bijna een kwart miljoen gulden. Dat kan hij niet direct geheel betalen. Vastgelegd wordt een betalingsuitstel van één jaar, waarna - bij ingebrekestelling - over de resterende schuld 4% per jaar aan de prinses betaald moet worden! Dit is wat anders dan 'koopakte met hypothecair verband'. Maar ja, dat was Adriaan Goekoop, en niet de metselaars, timmerlieden en loodgieters die na hun faillissement in de anonimiteit verdwenen.

Regelgeving

In de loop der tijd is de regelgeving rond hypotheek veranderen en het faillissementsrecht aangepast; dit verdienmodel is achterhaald. Daarvoor in de plaats hebben de huidige projectontwikkelaars de mogelijkheden van een wirwar en ondoordringbaarheid van hun netwerken van BV's. Gebleven is het initiëren van activiteiten, het afschuiven van risico's op minder sterke partijen, en bij soms bewust uitgelokte calamiteiten: teleurstelling en benadeling van anderen, en binnenhalen van grote sommen geld. Er lijkt dus niet veel veranderd in de manier van geld verdienen in bouwactiviteiten van 140 jaar geleden en nu.

Paul van Leeuwe (onderzoeker)
in samenwerking met de Werkgroep Levende Historie

Bronnen:

Notarieel Archief, Gemeentearchief Den Haag
"Van der Kroft", Gerrit Goorman, Gens Haga 1998, nr. 1
"Van der Kroft II, Relaties met de Kerk in de Elandstraat",
Gerrit Goorman, Gens Haga 1999, nr 1.