



Gemeenten kochten doelbewust Joodse geroofde panden

Posted on 6 juni 2020 by Rob Bakker

Er was tijdens de Duitse bezetting in de jaren 1940-'45 een levendige handel in onroerend goed dat in opdracht van de bezetter van Joden was afgenomen. Het Nationaal Archief heeft met de zogeheten *Verkaufsbücher* dit thema in het spotlicht gezet: die boeken vormden de vastlegging van door de Duitse bezetters verkocht, geroofd Joods onroerend goed: huizen en land. Achttien exemplaren, (deel 1 is vermist) met 7.107 transacties, met soms meerdere huizen per transactie, in totaal 10.500. Waaronder diverse gemeenten als koper.

Er is enige ophef bij vele gemeenten ontstaan, 227 in totaal, waar mogelijk geroofde Joodse panden zijn aangekocht tijdens de bezetting. Maar zo luidt de verklaring: 'Ze weten het niet'. Tijdens de bezetting wist men het wel. En wie wil kan het nu ook nog te weten komen via www.pointer.nl.

Men wist waar Joden woonden, want mede met behulp van lokale ambtenaren of de burgemeesters zelf, zijn tijdens de bezetting 27.000 Joodse huizen ontruimd. De aankoop ging via makelaars, maar via het Kadaster was de vorige eigenaar gewoon

te zien, al lieten de notarissen die gegevens weg. Men kende de Joodse adressen via het bevolkingsregister, men kende de Joodse winkels en de woningen. Die waren al voor de deportaties door diezelfde gemeentes in kaart gebracht.

Ontneming gronden via de overheid

Ongeveer 9000 hectare landbouwgebied was Joods eigendom, een bescheiden 0,9 procent van het totale landbouwareaal. Eind mei 1941 kwam er een verordening van Seyss-Inquart dat de Joden vóór 1 juli hun landbouwgrond moesten aangeven: niet bij een Duitse maar bij een Nederlandse instantie, de pachtbureaus.

Vóór 1 september 1941 moesten de gronden onder goedkeuring van het departement van Landbouw en Visserij, van secretaris-generaal Hirschfeld, verkocht worden aan niet-Joden. Hirschfeld wilde waarborgen dat er normale bedragen voor de landerijen zouden worden betaald en hij wilde vermijden dat particuliere Duitsers zich meester maakten van de gronden.

De verkoop verliep goed en zoals gepland. Toezichthouder H. Fischböck was Hirschfeld erkentelijk. De opbrengsten van de gronden, 17 miljoen gulden, gingen niet naar de vroegere Joodse eigenaren maar naar de Duitse *Vermögensverwaltungs- und Renteanstalt* (VVRA).

Ook de zogenaamde betaling aan de Joodse ondernemers inzake de 'arisering' ging naar deze VVRA met het (onwaarschijnlijke) verhaal dat de koopsom over een periode van honderd kwartaaltermijnen (vijfentwintig jaar) aan de vroegere Joodse eigenaar uitbetaald zou worden. Daar zou het niet van komen. Het geld van de VVRA werd aangewend voor de kosten van de Jodenvervolgung: de deportaties en de inrichting van kampen als Westerbork en Vught.

Dit was slechts een klein deel van het geregistreerde Joodse onroerend goed.

Joodse huizen en hypotheke

Er waren ook nog 19.000 bebouwde percelen in Joods bezit, meest huizen en er waren Joodse eigenaren van 5600 hypotheke, dus een vordering op derden met een huis of grond als onderpand. De waarde van die percelen, bebouwd en onbebouwd, werd getaxeerd op 200 miljoen gulden en de waarde van de hypotheke op 27 miljoen.

Deze bezittingen aan onroerend goed werden door de *Reichskommissar Seyss-Inquart* gevorderd via verordening 154/41 die half augustus 1941 verscheen. Men moest via formulieren van de Kamer van Koophandel onroerend goed aanmelden bij een nieuwe Duitse instantie, de *Niederländische Grundstücksverwaltung*, (NGV) in Den Haag.

In totaal zouden 19.000 onroerende goederen bij de NGV aangemeld worden en 5600 hypothecaire vorderingen. De NGV droeg het beheer en verkoop over aan meewerkende Nederlandse firma's waarvan de belangrijkste waren: het Algemeen Nederlands Beheer van Onroerende Goederen, (Anbo niet te verwarren met de huidige ouderenbond) en het administratiekantoor Nobiscum. Die firma's zouden voor de percelen kopers zoeken via hun eigen kanalen. De opbrengsten gingen naar de VVRA, waar eerder ook de kapitalen van de landbouwverkoop gestald waren.

Nederlandse staat verleende krediet

Na twee jaar, per 1 oktober 1943, terwijl de deportaties al in volle gang waren, waren er 8000 van de 19.000 grondpercelen in 'arische' handen overgegaan. Een van de beherende makelaars, D.H. de Vries en bankier H.C. van Maasdijk kochten de bescheiden Delflandse Hypotheekbank en maakten hier de Landelijke Hypotheekbank NV van.

Als steun kreeg de bank staatssteun van de nieuw aangestelde secretaris-generaal Rost van Tonningen. De Nederlandse staat zou staatskredieten verlenen tot een totaal van 24 miljoen gulden op Joodse rooftpanden. De Nederlandse staat werd dus partner.

Later bleek dit een vooraf beraamde sterfhuisconstructie voor het geval Duitsland de oorlog zou verliezen. Dan moesten de huizen (in theorie) weer terug naar de rechtmatige eigenaars en dan waren de oorlogshypotheek in de Landelijke Hypotheekbank NV niets meer waard. Dan kon men daar beter het geld van de Nederlandse staat voor gebruiken.

Radio Oranje waarschuwde in 1942 en 1943 tegen het kopen van geroofd goed, van bezittingen van Nederlanders die naar het buitenland waren gevlucht of van zogenaamd 'vijandelijk vermogen' uit Britse of Amerikaanse firma's. Ook geroofd Joods onroerend goed viel onder die bepalingen. Dat weerhield de kopers, waaronder diverse gemeenten niet. Zij voelden zich gedekt door de tussenpersonen.

Makelaars, banken en notarissen als stroman

De Duitsers wilden graag dat de ontneming van Joods onroerend goed, zoals landbouwgronden, huizen en bedrijfspanden per notariële akte werd geformaliseerd. Het hoofdbestuur van de Broederschap van de Notarissen (met 800 leden) adviseerde de notarissen om hun persoonlijke geweten bij de ambtsuitoefening niet te laten meewegen en de maatregelen loyaal uit te voeren.

Loe de Jong schreef dat hypotheekbanken in eerste instantie terughoudend leken te zijn om een hypotheek op een 'Jodenpand' te geven, omdat men voor roofgoed of aan NSB'ers geen hypotheek wilde geven. Dat is een misvatting gebleken.

Onderzoek van historicus en onderzoeker Raymund Schütz wees op het tegendeel. In 'Kille Mist. Het Nederlandse notariaat en de erfenis van de oorlog' (2016), beschrijft Schütz nauwkeurig de rol van notarissen tijdens de bezetting, met name het passeren van de transportaktes waarmee Joods onroerend goed werd overgedragen aan niet-Joden.

In werkelijkheid werden de Joodse panden grif gekocht en hadden de nieuwe kopers dankzij oorlogswinsten, zwarte handel of gewoon roof meer dan genoeg liquiditeiten. Daarvan getuigen de nu pas in het nieuws zijnde *Verkaufsbücher van de Grundstücksverwaltung*, in het Nationaal Archief in Den Haag.

Schütz beschreef vier jaar geleden al dat de *Verkaufsbücher* de adressen bevatten en de namen van de oorspronkelijke eigenaren, de betrokken makelaars en de oorlogskopers. Plus de verkoopprijzen.

De *Verkaufsbücher* geven een beeld van een vastgoedcircuit, waarin grof geld werd verdiend aan de Jodenvervolging, ook door de notarissen. Volgens een rapport van de Centrale Accountants Dienst uit 1955 werden tijdens de oorlog minstens 9007 Joodse panden verkocht.

Schütz komt tot een gecorrigeerd aantal van 10.565 Joodse panden, met een gemiddelde prijs van 8760 gulden en een totaal geroofd en doorverkocht huizenbezit van 92.554.064 gulden. Globaal dus tegen de helft van de vooroorlogse getaxeerde waarde van 200 miljoen.

De gemiddelde verkoopprijs was altijd te laag omdat de Joodse eigenaren onder dwang hun huis bij de *Niederländische Grundstücksverwaltung*, NGV moesten

aangeven. En de Nederlandse munt was in 1944 nog maar 62 procent waard van de vooroorlogse gulden in 1939. Daarna verkocht de NGV het Joods onroerend goed zonder toestemming van de Joodse eigenaren door.

Joodse eigenaar uit het zicht houden

Nieuwe hypotheek moesten bij niet-Joodse financiers worden afgesloten en het Algemeen Nederlands Beheer van Onroerende Goederen (Anbo) tekende dan voor kwijschelding. Hoewel de notarissen begrepen dat in geval van een Duitse nederlaag, deze kwijschelding van een Duitse instelling niets waard was, werkten ze toch mee aan de hypotheekakten.

Notaris mr. J.C.M. Kruisinga uit Vriezenveen signaleerde dit probleem in 1943, en maakte een taxatie van het aantal hypotheek dat later betwist zou kunnen worden. Hij kwam op ten minste 24.000 hypotheek. Uiteindelijk bleek het te gaan om 19.000 eenheden onroerend goed en 5700 hypotheek. Lokale makelaars verkochten de panden waarvoor geen nieuwe hypotheek werd verkregen.

Vaak moesten er wat constructies worden opgezet zodat een nieuwe eigenaar na een eventuele Duitse nederlaag kon aantonen dat hij 'niet wist' of 'niet kon weten' dat hij een Joods pand had gekocht. Zo werd er een mandje Joodse panden aan een tussenpersoon verkocht en die verkocht de panden vervolgens een voor een door. Iedere akte was kassa voor de notaris.

Voor de uiteindelijke koper was de oorspronkelijke Joodse eigenaar uit het zicht verdwenen. Notarissen die op grote schaal dit soort panden en aktes lieten passeren, lieten hun onafhankelijkheid en onpartijdigheid als openbaar ambtenaar varen. Zij konden immers allemaal via het verplichte onderzoek bij het kadaster achterhalen wie de oorspronkelijke eigenaar was geweest. Transacties kwamen tot stand via de netwerken van lokale makelaars, die optraden namens de Anbo, tussenpersonen, stromannen en notarissen.

Malafide vastgoedhandelaren en gemeenten

Over gebrek aan afzet hadden de malafide vastgoedhandelaren niet te klagen. Kopers waren er in alle soorten en maten. Vastgoed was ook toen al dé sector waar zwart geld makkelijk gewit kon worden. Het kopen van vastgoed was ook een mooie kans voor diverse gemeenten die werkten aan stadsvernieuwing, hetgeen vaak

sloop van panden betekende om bredere wegen aan te leggen.

Onderzoekers Hinke Piersma en Jeroen Kemperman, schrijvers van 'Openstaande rekeningen' (2015), onderzochten de handel van gemeenten in onroerend goed tijdens de oorlog en hun naoorlogse pogingen dit malafide goed te behouden.

De Amsterdamse Bank kocht Joods onroerend goed, de gemeente Amsterdam eveneens. Die zag een mooie kans voor stadsvernieuwing. Het kopen van woningen van Joodse huizenbezitters bood meerdere gemeenten een kans om voor de oorlog gekoesterde plannen voor stadsuitbreiding en -vernieuwing te realiseren. Groningen, Leeuwarden, Utrecht, Den Haag en Rotterdam deden om het hardst mee. Amsterdam en Den Haag zouden zich ook over het bezit ontfemen van Joodse woningbouwverenigingen, waarvan de bestuursleden op de deportatielijst stonden.

Er hoefde voor de gemeenten geen dure onteigening plaats te vinden waarbij een eigenaar redelijkerwijze gecompenseerd moet worden. In plaats van onteigening hadden de Duitsers onroerend goed ontnomen, juridisch een belangrijk verschil en te kwalificeren als diefstal. Dit ontnomen onroerend goed aankopen kan gekwalificeerd worden als een vorm van heling. In de ogen van de gemeenten was het in het eigen financiële belang die panden te kopen die toch al op het verlanglijstje stonden. Dat dit Joodse eigendom onrechtmatig op de markt was gekomen, vormde geen punt van discussie.

Rob Bakker schreef het recent verschenen 'Boekhouders van de Holocaust. Nederlandse ambtenaren en de collaboratie'. Voor meer informatie, [HIER](#)