



stopspeculatie.nl

**Overzicht speculatieve handel met particuliere huurhuizen in de context van
verkoop en splitsing.**

mei 2008

SPECULATIEWANDELING

Zaterdag 24 mei organiseerde actiegroep Stop Speculatie in samenwerking met het Speculatie Onderzoekskolлекief (SPOK) voor bewoners van de Transvaalbuurt een informatieve wandeling langs panden waarmee gespeculeerd wordt. De actiegroep wil hiermee speculatie en de panden waarmee dat anno 2008 gebeurt meer laten opvallen.

De actiegroep maakt zich ernstige zorgen over de gevolgen van speculatie voor de huisvestingsmarkt. Onderzoek van het SPOK signaleert dat het een gewoonte is geworden dat huurderspanden meerdere malen worden doorverkocht. Handelaren willen de huurders laten verhuizen en de panden splitsen en vervolgens als appartementen verkopen. Daar aan voorafgaand heeft het vele doorverkopen, zonder dat er in de panden geïnvesteerd wordt, ook al fikse prijsstijgingen tot gevolg.

Deze prijsstijgingen drijven de woonlasten voor de toekomstige eigenaar-bewoners enorm op. Er zijn situaties bekend dat renovaties worden afgeraffeld, waardoor kopers met onvoorziene verbouwkosten worden opgezadeld. Ook verdwijnen in veel gevallen onnodig betaalbare huurwoningen. Door de winsten die gemaakt kunnen worden, wordt het verdrijven van huurders beloond en komt de grens voor intimiderende tactieken later te liggen.

In de Transvaalbuurt en dan met name in een grote straat als de Pretoriusstraat met veel particulier bezit slaan speculanten ongenadig hun slag. Zij worden hierin geholpen door het splitsingsbeleid en het tekortschietende toezicht bij de overheid.

TOEGEPASTE METHODIEK

De overgrote meerderheid van het vastgoed in de oude Transvaalbuurt (tussen Krugerplein en Linnaeusstraat) is in particuliere handen. Het blijkt uit onderzoek dat in de verschillende tranches van het traject van verkoop van particuliere huurwoningen in dit gebied veel splitsingsvergunningen zijn verleend, wat voor gevolg had dat veel huurders hun huizen moesten verlaten. Het is verder aannemelijk dat verdere splitsingen gaan volgen uit de vierde tranche.

Als gevolg van de mogelijkheid tot splitsing en verkoop worden door vastgoedeigenaren en vooral tussenhandelaren grote winsten gemaakt. Het is overduidelijk dat dit alleen lukt als de oorspronkelijke huurders verhuizen. Zo lang de panden niet leeg staan blijft de speculatieve waarde stijgen, tot het maximum dat er met renovatie, splitsing en verkoop bereikt kan worden. Tegelijkertijd groeit uiteraard de druk op de huurders om te verhuizen.

In de oude Transvaalbuurt zijn een aantal panden uitgekozen, die in de laatste jaren speculatieve waardeverhogingen hebben ondergaan in een of meerdere verkooptransacties. Bij de meeste panden in deze lijst hebben de acteurs van deze handel geen investeringen in de panden zelf gedaan, maar wel de zittende huurders duidelijk te kennen gegeven dat ze liever vandaag dan morgen hun huurrechten kunnen opgeven.

Om een goed beeld te krijgen en te kunnen vergelijken wie profiteert en wie de rekening

betaald is de volgende rekenmethode toegepast:

bepaling winst in speculatieve transacties zonder investeringen tot nu:

laatste transactie voor verbouwing	
aankoopsom in verhuurde staat	-
speculatieve winst zonder verbouwing	

berekening winst bij het slagen van de speculatieve opzet

totale waarde pand in gesplitste staat	
geschatte verbouwingkosten	-
maximale speculatiewaarde	
aankoopsom in verhuurde staat	-
totale speculatieve winst na afloop	

Pretoriusstraat 15

Transacties:

01-12-2005 Lugt aan Immocosult (bestuurd door Anton Lugt) voor **320.000**

(we missen een stap)

30-12-2006 Levering Lugt aan De Hoog, DH , Louwes en Fokkema voor **475.000**

21-12-2007 Splitsing pand in bovenwoningen en winkel Levering Dehoog DH , Louwes en Fokkema aan Baars voor **125.000** euro

29-01-2008 Levering Dehoog DH , Louwes en Fokkema aan Perca voor **500.000** euro

WAARDESTIJGING ZONDER VERBOUWING

320.000 naar **625.000** => **325.000** oftewel **95% in 3 jaar**

Handelwaarde verkoop woningen: **1.300.000** oftewel 5 woningen a **260.000** euro

Winstrekening

1.300.000	eindprijs
300.000 -	verbouwing
1.000.000	bovengrens speculatiewaarde
320.000	aankoopprijs
680.000	behaalde speculatiewinst = 52%

kopers betaald het dubbele van de reële waarde

Pretoriusstraat 4-8

Transacties:

Pretoriusstraat 4-6

- 23-03-2006** HONSELAAR ONROEREND GOED
voor **805.002** euro
15-04-2008 HONSELAAR verkoopt aan ROYAL INVEST voor
1.200.000 euro

Pretoriusstraat 8

- 05-03-2007** JOHANNES DISTEL verkoopt aan SINGELDAM
voor **350.000** euro
SINGELDAM verkoopt aan CAPITAL
INVESTMENTS voor **550.000** euro
15-04-2008 CAPITAL INVESTMENTS verkoopt aan ROYAL
INVEST voor **625.000** euro

TOTALE WAARDESTIJGING:

Van **1.150.000** naar **1.825.000** => **675.000** euro,
oftewel **63% in 2 jaar**

3.660.000	eindprijs
900.000 -	verbouwing
2.760.000	bovengrens speculatiewaarde
1.150.000	aankoopprijs
1.610.000	spekulatiewinst = 58%

kopers betalen het dubbele van de reële waarde

Pretoriusstraat 25

26-11-2003 KARIOKA BV (van de Mortele) verkoopt aan 'S WINTERSBINNEN voor 217.500 euro

handelswaarde **1.300.000** oftewel 5 woningen a **260.000**

winstrekening:

1.300.000	eindprijs
300.000 -	verbouwing
1.000.000	bovengrens speculatiewaarde
217.000	aankoopprijs
783.000	behaalde speculatiewinst = 60%

kopers betalen het dubbele van de reële waarde

Steve Bikoplein 6

2000-03-01 HONSELAAR van de VLOODT aan
KRAMP voor **215.000** (475.000 gulden)
2008-04-24 KRAMP aan LONT en POST voor **635.000**

WAARDESTIJGING MET NAUWELIJKS VERBOUWING

215.000 naar **635.000** => **425.000** oftewel
295% in 8 jaar

1.487.000 eindprijs
300.000 - verbouwing
1.187.000 bovengrens speculatiewaarde
215.000 - aankoopprijs
972.000 behaalde speculatiewinst = 81%

kopers betalen meer dan 5 keer de reële waarde

Pretoriusstraat 56

10-12-2007 FISSER aan JOHANNA II voor **675.000**

15-04-2008 JOHANNA II aan VINOLY en LFB
voor **715.000**

15-04-2008 VINOLY beheer en LAFB aan PERCA
voor **735.000**

WAARDESTIJGING ZONDER VERBOUWING

675.000 naar **735.000** => **60.000**
oftwel **8%** in **5 manden**

WINSTREKENING

1.750.000 eindprijs
300.000 - verbouwing
1.450.000 bovengrens speculatiewaarde
675.000 aankoopprijs
775.000 spekulatiewinst = **53%**

kopers betalen meer dan het dubbele van de reele waarde

VERDERGAANDE ONDERZOEK OVER SOMMIGE OBJECTEN EN ACTEURS

Pretoriusstraat 56

Tien jaar geleden werd het pand gekocht* door de heer Fisser uit Den Haag, die verspreid over het land rond de 150 panden op naam heeft staan. Maar nadat een half jaar terug het pand werd gekocht** door B.V. Bouw- en Beleggingsmaatschappij "Johanna II" van de heren Tuzgol en Van der Zwan werd het pand al snel meerder keren opnieuw verkocht. Eerst*** aan de heren Bouwman en Barmantloo van respectievelijk Vinoly Beheer B.V. en LFB Vastgoed Ontwikkeling B.V. die het op dezelfde dag verkochten**** aan Perca Ontwikkeling I B.V. een bedrijf van Immanuel Baars. In korte tijd heeft deze man tientallen panden op eigen en op bedrijfsnaam gekregen.

Baars was onder andere terug te vinden in "Speculatie met en uitponding van Amsterdamse woningen anno 2008" een notitie van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Hier is te zien hoe hij voor meerdere miljoenen panden overneemt van de enkele weken later wegens omkoping en asbestfraude in opspraak geraakte Erik van Toorenborg. Van Toorenborg is naar het schijnt het land uit gevlucht waarna zijn bedrijf Diacra Vastgoed onder achterlating van vele schuldeisers failliet ging. Maar Baars nam meer over van Van Toorenborg, ook diens huisadvocaat Robbie Verheij, eveneens een verdachte in deze zaak, werkt inmiddels voor Baars. Baars zou bezig zijn met bouwplannen voor het pand, nadat eerdere plannen het niet haalden.

* 04-06-1998*[hyp4/15094/24](#)

** 10-12-2007 [hyp4/53653/133](#) 675.000 EUR

*** 15-04-2008 [hyp4/54467/108](#) 715.000EUR

**** 15-04-2008 [hyp4/54467/109](#) 735.000EUR

Pretoriusstraat 30

Dit pand was tot 1-1/2 jaar geleden het eigendom van de vorige stadsdeelvoorzitter, die er ook zelf woonde. Toen zij het pand verkocht aan ene heer Kymmel verkocht die het op de zelfde dag al weer door*. Het pand werd gesplitst**, waarna de begane grond aan een nieuwe bewoner werd verkocht***.

Er hebben nog wat antikrakers gewoond op zolder en leek sporadische een verbouwing plaats te vinden, maar de nieuwe eigenaar Bernard Van Genk onder de naam De Medici Vastgoed B.V. heeft voornamelijk geld verdiend met het pand. Inclusief de laatste huurder op de derde verdieping verkocht**** hij de overgebleven etages na bijna 17 maanden door. Het pand zal mogelijk in gesplitste appartementen worden verkocht.

Met een pand in het centrum was Van Genk al in het "Zwartboek Splitsen" van de SP terecht gekomen. Verder heeft hij het oude pand van de Openbare Bibliotheek op de Prinsengracht

van de erven van de een aantal jaren daarvoor geliquideerde Bertus Luske overgenomen. Ondertussen verzameld Van Genk vanuit zijn kantoor aan de Zuidas driftig vastgoed-B.V.'s.

Een van de drie huidige eigenaren van de bovenverdiepingen, Nobillon Beheer B.V. komt uit dezelfde stal als 's Winters Binnen vastgoed van Boris Otte en Bart Harts. De twee andere eigenaren, Fortaleza Vastgoed B.V. en Rothberg Vastgoed B.V. vallen op doordat ze vertegenwoordigd worden door Ter Borgh jr. (1985). De oude Peter Sidney ter Borgh was al bekend als makelaar bij Van Eijdsden, Ter Borgh en Roos en zo mogelijk berucht doordat hij als baas van Libra International veel vastgoed van Willem Endstra wist weg te zetten. Het concern dat voornamelijk onder de naam Libra draait en als zodanig ook niet zo goed bekend staat bij huurdersorganisaties heeft inmiddels een omvang waar menig (gefuseerde) woningcorporatie een puntje aan kan zuigen.

* 04-10-2006 hyp4/50781/79 625.000EUR

** 23-03-2007*hyp4/51901/107 splitsing

**** 28-02-2008 hyp4/54159/112 575.000EUR

Pretoriusstraat 25

In dit pand is een enorm trage verbouwing aan de gang, die al meer dan een jaar duurt en in die periode meerdere malen langdurig heeft stilgelegen. De huidige eigenaren Boris Otte en Bart Harts, hier handelend onder de naam 's Winters Binnen Vastgoed B.V. staan in dit stadsdeel al bekend als niet zo nauwkeurige verbouwers. Van het stadsdeel Centrum hebben ze zelfs een fikse boete opgelegd gekregen voor het uitsloppen van een monumentaal interieur in een pand. Daarbij werd midden in de winter ook de hele achtergevel weggesloopt, waardoor een overgebleven huurder het zwaar te verduren kreeg.

Otte en Harts hebben een uitpuilende vastgoedportefeuille en hebben links en rechts meerdere panden van een eigenaar tegelijkertijd overgenomen. Een van die voormalige eigenaars was bijvoorbeeld Willem Endstra, die een maand nadat zij van hem kochten werd geliquideerd.

Otte en Harts kochten* het pand 4-1/2 jaar geleden, nadat een eerdere eigenaar Jos van de Mortel, onder de naam Karioka B.V. het 22 maanden had uitgehouden**.

Op Pretoriusstraat 25 is nog een huurder op de begane grond overgebleven nadat het pand 15 jaar drie keer van eigenaar is veranderd. Otte en Harts gaan met het pand ongetwijfeld veel geld verdienen. Ze zijn al bezig om de zolder om te zetten in woonruimte. Onduidelijk is of ze kunnen splitsen, of dat ze wellicht gaan samenvoegen en duur verhuren.

* 27-11-2003 hyp4/18835/154 217.500EUR

** 24-01-2002 hyp4/17914/16 197.394EUR

*** 29-03-1994*hyp4/12043/24