

Beste buurtbewoners rondom de Albert Cuypstraat 40-42



Vandaag hebben we de bovenetages van Albert Cuypstraat 40-42 gekraakt. Deze etages zijn sinds 29 februari 2008 eigendom van vastgoedbedrijf Filia Prima Amstelodami BV. Dit bedrijf is van plan om deze sociale huurwoningen om te bouwen tot luxe appartementen, te splitsen en weer duur te verkopen. De honderdduizenden woningzoekenden in Amsterdam die geen koopwoning kunnen betalen, zijn hiervan wederom de dupe. Dit is het bekende en treurige verhaal van speculatie op de woningmarkt.

Er is in dit geval echter meer aan de hand dan de uitverkoop van betaalbare woningen. Amstelodami BV heeft in korte tijd veel aandacht getrokken door steeds als laatste koper in een reeks van kopen-verkopen voor steeds meer geld, zonder in de verhandelde panden ook maar enige reparatie of aanpassing door te voeren, die zo'n pand ook echt meer waard zou maken. Zo werken zij in besloten kring samen met andere speculanten om de **onroerend goedprijs kunstmatig hoog** te houden. Om deze reden heeft huurdervereniging de Pijp op 6 maart j.l. al de aandacht gevestigd op Ceintuurbaan 406-408 waarbij het zelfde aan de hand is.

Hiernaast is Amstelodami eerder in opspraak geraakt door hun betrokkenheid bij **dubieuze vastgoeddeals**. Met name de speculatietransacties van Albert Cuypstraat 214-216 (bijna een half miljoen 'waardestijging' in een jaar waarbij op 1 dag 3 transacties het pand € 250.000 duurder maakten) trokken de aandacht van de landelijke pers. Van Ostadestraat 157 (500% waardestijging in 5 jaar, zonder verbouwing) is een ander voorbeeld. Begin september worden deze en andere transacties besproken in de Tweede Kamer. Momenteel onderzoeken het Bureau Financieel Toezicht (BFT) en de Financiële Recherche van de politie de handel en wandel van Amstelodami.

Over dit specifieke pand

De panden Albert Cuypstraat 36 t/m 42 werden in 2006 verkocht door de toenmalige eigenaar. De bovenwoningen werden verhandeld via het beruchte Diacra Vastgoed, een bedrijf van Erik van Toorenburg, betrokken bij asbestfraude en verdacht van lidmaatschap van een criminele organisatie. Vorig jaar stelde politie een onderzoek in naar Diacra vanwege "het stelselmatig ontduiken c.q. misbruik van de regelgeving rond sloop- en bouwvergunningen waarbij ondersteuning werd verleend door enkele ambtenaren." Inmiddels is Van Toorenburg het land ontvlucht.

Via het eveneens schimmige Hado Ontwikkelingen BV van Joost Harleman en Wim Dorgelo zijn de woningen uiteindelijk in handen gekomen van PBS Real Estate BV (nrs. 36-38) en Filia Prima Amstelodami BV (nrs. 40-42). Achter deze twee verschillende bedrijfsnamen gaan in feite dezelfde mensen schuil. PBS Real Estate BV (ook wel S2, of S², Vastgoed BV) wordt gevormd door Pierre Komen, Barry van Suijdam en Sander Koeleman (let op de voorletters). Deze heren zijn alledrie betrokken bij Dominus Amstelodami (waarvan Filia Prima de 100% dochteronderneming is) als medeoprichter of als vertegenwoordiger.

Via al dit doorverkopen is de 'waarde' van de panden met vele tonnen gestegen. Van de zes bovenwoningen van 36-38 steeg de prijs met 59% in 15 maanden. Bij de woonetages van 40-42 was de prijsstijging minstens 58% in 19 maanden. De totale prijsstijging sinds 2006 is veel hoger maar moeilijk te bepalen omdat ondertussen de begane grond werd afgesplitst.

Kortom, er is aan deze vier panden al **700.000 euro 'verdient' door de speculanten**, de **woningprijs is ongeveer verdubbeld** en aan de woningen zelf is **geen spijker vertimmerd**.

Gemeente en stadsdelen voeren tegenstrijdig beleid

Voorstanders juichen het splitsen van woningen toe omdat het achterstallig onderhoud zou wegwerken en het 'overschot' in de sociale woningvoorraad zou verminderen. Behalve dat het belachelijk is om van een 'overschot aan sociale woningen' te spreken terwijl er wachtlijsten van bijna 10 jaar zijn, zijn het **in feite de huurders die, goedschiks dan wel kwaadschiks, worden 'weggewerkt' en de portemonnees van speculanten die worden 'gerenoveerd'**.

Het stadsdeel erkent de problemen rond splitsen, maar weet deze, ondanks de bestaande splitsingsquota voor sociale huurwoningen, niet effectief aan te pakken. Geldwolverij over de ruggen van woningzoekenden, zittende huurders en toekomstige kopers blijft mogelijk. Projectontwikkelaars kunnen **splitsingsquota omzeilen door het samenvoegen van etages**. Hierdoor ontstaan grotere, duurdere woningen, boven de liberalisatiegrens, waarvoor geen quota bestaan. In sommige gevallen wordt samenvoegen zelfs aangemoedigd. De vergoeding die men moet betalen voor de woningonttrekking bij samenvoegen, is slechts een schijntje vergeleken met de smak geld die later verdiend wordt aan de verkoop van luxe appartementen.

Amstelodami / PBS Real Estate maken gretig gebruik van dergelijke trucjes. Van Ostadestraat 157 is hiervan een voorbeeld: twee luxe appartementen voor een gezamenlijke vraagprijs van ruim 11 ton. Voor Albert Cuyppstraat 204 zijn ook al meerdere samenvoegingvergunningen verleend, wat de speculatieve prijs sterk heeft opgedreven. Voor nrs. 214-216 in dezelfde straat zag het stadsdeel zich uiteindelijk genoodzaakt om de splitsingsvergunningen te weigeren: twee jaar na de aanvraag was er met de panden **enkel gespeculeerd en niks verbouwd**.

Tot slot

Speculanten 'verdienen' grof geld aan de eerste levensbehoefte van anderen. Dit gaat ten koste van woningzoekenden, zittende huurders en toekomstige kopers. Verschillende overheden spreken zich wel uit tegen deze praktijken, maar doen er weinig concreets aan. Stadsdeel en gemeente verantwoorden zich door misbruik van hun regelgeving af te schuiven naar onderzoekbureaus en zich te verschuilen achter ondoeltreffend en bovendien tegenstrijdig beleid.

We vinden dat het afgelopen moet zijn deze belachelijke situatie. Daarom hebben we deze woningen bezet en zullen blijven totdat ze weer voor een betaalbaar bedrag verhuurd gaan worden.



Stop de speculatie, kraak de vastgoedboeven, behoud betaalbaar wonen!

Met strijdbare groeten, kraakgroep de Pijp.

Voor meer (achtergrond) info verwijzen we u graag door naar: <http://squat.net/ac4042>, en/of kom eens bij ons langs.