

**Een reactie vanuit Bijbelse grondslag
op het initiatiefwetsvoorstel
“Wet Kraken en Leegstand”
van CDA, VVD en CU
(2009)**

Naast de inleidende tekst is gekozen om het advies van de Raad van State van aanvullend commentaar, reacties en notities te voorzien. Dit door dit advies reeds een heldere uiteenzetting geeft van kritieken op het wetsvoorstel en de opzet zich uitstekend leent om een duidelijk en overzichtelijk geheel te vormen zonder onnodige herhalingen.



Mattheus 25:40 “En de koning zal antwoorden en tot hen zeggen: Voorwaar, ik zeg u: Wat gij gedaan hebt aan één van deze mijne minste broeders, dat hebt gij mij gedaan.”

Spreuken 14:31: “wie goed doet aan de behoeftige eert zijn Maker.”

Spreuken 29:7 “De rechtschapene erkent het recht der behoeftigen, maar de boze verstaat geen reden.”

Index:

Voorblad

Inleiding:

Enige belangrijke Bijbelse uitgangspunten ter inleiding op: *Een reactie vanuit Bijbelse grondslag op het initiatiefwetsvoorstel "Wet Kraken en Leegstand" van CDA, VVD en CU (2009)*. (3 pagina's)

Pagina:

1. Opmerking m.b.t relatie tussen "leegstand en kraken" / Criminalisering krakers en kraken; een reactie op de voorgestelde "algehele strafbaarstelling van kraken als misdrijf".
2. Vervolg pag. 1 / Initiatieven voor armlastigen / weblink naar brief aan CDA, CU en SGP
3. Vervolg pag. 2 / Reactie op: "nieuw instrumentarium voor de bestrijding van leegstand van niet-woningen". / Samenwerking tussen krakers met Christelijke (werk-) groepen en organisaties.
4. Vorderingsbevoegdheid gemeente en rechtvaardige woonruimteverdeling / weblink Vorderingswet.
5. Kraken zelden een probleem; bestaande wet- en regelgeving voorziet / bescherming eigendomsrecht en verwaarlozing eigendomsplicht / Meer aandacht voor en aanpak van beleid c.q de wet- en regelgeving omtrent grondspeculatie, projectontwikkeling, betrokken bouwsector en gemeenten.
6. Vervolg pag. 5 / Weblink naar reportage grondspeculatie / Reactie m.b.t de stelling betreffende "eigenrichting".
7. Reactie m.b.t eigendomsrecht / Reactie m.b.t de stelling: "verstoring van de openbare orde" / Reactie m.b.t de stelling: "vaak is sprake van gewelddadige incidenten"
8. Reactie m.b.t de stigmatiserende aanduiding "probleem van het kraken" / Weblink naar Witboek kraken / Reactie op de vermeende "tendens van verharding van krakers" / Opmerking over "incidenten en excessen"; met weblink naar districtschef politie Amsterdam / Reactie op opmerking indieners m.b.t "goedkoop onderdak op A-locaties" / Indirecte gegevens en ruwe schattingen.
9. Over motivering en argumentatie achter dit wetsvoorstel / Reactie m.b.t leegstand en "risico van kraken en overlast"
10. Over redenen van leegstand; verschil in vraag & aanbod of speculatie? Allebei. / Cijfers leegstand.
11. Kritiek op het wetsvoorstel van Raad van State, als ook de G4, de VNG, de Woonbond, de Ned. Orde v. Advocaten (NOvA), en de bezwaren van politie.
12. Reactie m.b.t het voorgestelde instrumentarium voor bestrijding leegstand / Gemeentelijke bevoegdheid i.p.v verplichting / Bureaucratie en controle op het verloop c.q de uitwerking.
13. Over anti-kraak (en haar rol in het voordragen van nieuwe bewoners) / Weblinks Woonbond en Leegstandzonderzorgen.nl
14. Over de maximale boete van € 7.500,- / Weblink fractievoorzitter ChristenUnie-Huizen / Reactie op aanpak leegstand en de voorgestelde "stringentere aanpak kraken".
15. Noten (RvS).

Achterblad

Inleiding:

Enige belangrijke Bijbelse uitgangspunten ter ingeleide op:

Een reactie vanuit Bijbelse grondslag op het initiatiefwetsvoorstel “Wet Kraken en Leegstand” van CDA, VVD en CU (2009)

De Heilige Schrift (zowel Tenach als de Apostolische Geschriften) roept op tot verbetering en herstel (“reparatie”) van de wereld; *“tikkoen olam”*. Tot het verbeteren van de levensomstandigheden van alle mensen, zowel geestelijk als materiëel. Door betere condities te scheppen, te beginnen met de basis-behoefte waaronder huisvesting, hetgeen daar een onlosmakelijk onderdeel van is. Het is een kern-waarde in de ‘Bijbelse ethiek’.

De Schepper van hemel en aarde is in absolute zin Eigenaar van Zijn schepping (Genesis 14:19-22); van de wereld, van het land, de grond, etc. Zoals o.a. Psalm 89:12 het uitdrukt: *“De hemel is het Uwe, ook is de aarde het Uwe; de wereld en haar volheid, die hebt Gij gegrond”*.

De Bijbel voorziet in het recht tot eigendom en bescherming van het eigendom, maar het accepteert niet het idee van ongelimiteerd eigenaarschap c.q. het absoluut stellen van eigendomsrecht. Dat de mens geen absoluut eigenaar van zijn bezit is maar het in beheer heeft gekregen, houdt in dat zijn gebruik daarvan overeenkomstig de wil van G'd moet zijn (zie o.a. kolossenzen 3:1-2), in dienst van de Eeuwige en tot welzijn van de naasten, in het bijzonder de behoeftige. Dit is in de Geest van G'd en Zijn Messias.

Rijkdom, bestaande uit zowel geld en bezit behoren niet het individu toe maar aan de Eeuwige. Mensen zijn beheerders c.q. rentmeesters, hoeders, van deze rijkdommen. Bijbels rentmeesterschap gaat in de kern over het beheren van bezit van G'd en daarbij Zijn belangen te dienen. In Mattheus 25:34-40 stelt Jezus (Jesjoea) de hulp aan de behoeftige gelijk met hulp *aan Hem*; hun nood is *Zijn nood*, hen helpen is *Hem helpen* en andersom. Hij identificeert zich ten diepste met hen. Het heeft betrekking op de omgang met ons bezit en met het geschapene. Uitgangspunt is, zoals hierboven vermeld, dat de Eeuwige als Maker de Eigenaar van alles is (Leviticus 25:23; Psalm 24:1 en 50:10), en dat Hij Zijn schepping aan de mens *in beheer* heeft toevertrouwd (Genesis 1:28 en Psalm 115:16) en dat de mens eens rekenschap van zijn beheer moet afleggen (Mattheus 25:19).

De Schrift gebiedt dat een behoeftige verzekerd wordt van *“voldoende voor diens gebrek, overeenstemmend met hetgeen hij/zij gebrek aan heeft”*. Het doen voorzien in voedsel, kleding en onderdak is daarin slechts de minimale basis, maar de strekking van dit gebod reikt uiteraard veel verder. Het verlichten en bestrijden van (mensen hun) woningnood en dus het voorzien van adequate huisvesting is een vorm van *“tzedakah”*; vaak vertaald met barmhartigheid. Maar beter dient er gesproken te worden van: *rechtvaardigheid* (van de Hebreeuwse stam *“tzedek”*; “rechtvaardigheid”). Een bekende Schrifttekst in dit verband is de vermaning van de profeet Jesaja die zegt: *“Neemt de behoeftige in jullie huizen”*. Het verlichten c.q. verhelpen van een mens in woningnood is een belangrijke religieuze plicht. Huisvesting is dan ook specifiek één van de verplichtende vormen van *tzedakah*. Een eigenaar is gezien vanuit de Bijbelse traditie verantwoordelijk als een bewoner dakloos wordt ten gevolge van ontruiming. Waarmee duidelijk wordt dat het fenomeen “anti-kraak” vanwege de soms zeer korte duur van het verblijf, en het

feit dat mensen in korte tijd (binnen twee weken), zonder opgaaf van reden, en zonder recht op vervangende woonruimte op straat kunnen komen te staan, on-acceptabel is.

De Bijbelse norm stelt adequate huisvesting, ongeacht iemands financiële situatie, als vanzelfsprekend. In een goed functionerende samenleving dient dan ook voorzien te worden in stabiele huisvesting, met name voor de behoeftige. De zorg voor, c.q. verbetering ten behoeve van veilige, zekere en permanente huisvesting voor iedereen dient centraal te staan in beleid en uitvoering van dat beleid hieromtrent.

Van belang is dat er gewerkt wordt aan een effectieve bestrijding van de woningnood. Men kan bijvoorbeeld (financiële) hulp schenken aan organisaties die zich inzetten voor mensen hun huisvesting of deelnemen aan inspanningen om betaalbare huisvesting te bevorderen. Maar niet minder belangrijk is het geven van directe hulp in het voorzien van huisvesting voor mensen in woningnood, alsook voor hen die niet-adequate huisvesting bewonen. Om zo het acute probleem van woningnood te verkleinen en - indien mogelijk - weg te nemen. Maar bij problematiek van deze omvang en complexiteit is voor het vinden van een goede oplossing het ondernemen van (sociaal-) politieke actie van belang. Door te pleiten voor een beter beleid van de overheid dat zorgdraagt voor betaalbare huisvesting ook en met name, voor de armlastigen, minima c.q. minder-draagkrachtigen. Het kraken van panden is een gevolg van en reactie op de huisvestingsproblematiek. Van enerzijds acute woningnood (door o.a. lange wachtlijsten, gebrek aan en afbraak van sociale huisvesting, enz.), en anderszijds de leegstandsproblematiek (en toename daarvan), vastgoed- en grondspeculatie, enz. en vormt als zodanig een legitiem actiemiddel om de diverse aan woningnood gerelateerde problematiek onder de (politieke) aandacht te brengen. Het is tenslotte een kwestie van prioriteiten, van belangen afweging. Een Bijbelse levenshouding drukt zich uit in betrokkenheid en in het *doen* van de mens voor diens naaste.

Langdurige leegstand is een vorm van "*bal tashchit*", van "verwaarlozing van wat (her-) bruikbaar is", en daarmee een uitdrukking van slecht beheer. Speculatie is daarnaast eveneens een teken van slecht rentmeesterschap en een on-Bijbelse gerichtheid op maximaal winstbejag (zie bijv. *Mattheus 6:19-21* "Verzamelt u geen schatten op aarde"). Het gaat tevens ten koste van de samenleving als geheel en daardoor van het individu, met name de minima, armlastige. Zeker wanneer er behoefte is aan (betaalbare) woon- en werkruimte en deze schaars is.

Ter voorbeeld: De sociale kerntaak van ooit *sociale* woningbouwcorporaties zijn door de vrije marktwerking d.m.v. privatisering op dreef geraakt en zijn verworpen tot commerciële vastgoed-eigenaren waarin winst, bonussen, enz. centraal staan. Zo behoort de grond in Nederland aan de gemeenschap toe maar feitelijk is deze in handen van een kleine, invloedrijke groep speculanten en zijn overheden ook zèlf betrokken. Ook hierin komt het tekortschietende c.q. verkeerd-gerichte beleid hieromtrent tot uitdrukking.

Het Jodendom kent de op Bijbelse beginselen gegronde stelregel: "*zeh neheneh v'zeh lo chaser*", oftewel: "Deze persoon (in dit geval de ingebruiknemer, kraker) heeft er baat bij, terwijl de ander (de eigenaar) er niet aan verliest". Wat duidelijk naar voren komt is dat het bij kraken vóór alles om een civiel-rechtelijke zaak gaat. Een afweging van belangen. Er is immers geen intentie tot gebruik en duidelijk geen sprake van diefstal, maar wel van woningnood en langdurige leegstand. In zeer vele gevallen van kraken gaat het om zelfs vele jaren van leegstand en verpaupering, van speculatiepanden en slooppanden. Een eigenaar van een langdurig leegstaand pand heeft binnen de maatschappelijk gestelde norm zijn eigendomsplicht verzaakt door geen tijdige invulling er aan te geven, waardoor deze het beschikkingsrecht (tijdelijk) kan verliezen. Binnen onze samenleving bestaat een spanningsveld tussen enerzijds (de bescherming van) het eigendomsrecht en anderszijds woningnood, lange

wachtlijsten, afbraak van sociale woningbouw, hoge huurprijzen, leegstandsproblematiek en de eraan gerelateerde vastgoed- en grondspeculatie. Dat het om een belangenafweging gaat blijkt uit het feit dat het in vele gevallen voorkomt dat de eigenaar niets onderneemt, er onderlinge afspraken worden gemaakt, een (tijdelijke) gebruiks- danwel huurovereenkomst wordt aangegaan, en dat soms een pand wordt "gelegaliseerd", zoals o.a met diverse grote poppodia enz. gebeurt is.

De laster- c.q. smaadcampagne tegen krakers waarin deze op generaliserende en stigmatiserende wijze als crimineel, gewelddadig, profiteur, enz. wordt weggezet is kwaadsprekerij; "lasjon hara". Het is een vorm van demonisering waarbij het persoonlijke, menselijke wordt verlaten. De onjuiste, bevooroordeelde en uiterst negatieve beeldvorming die door de initiatiefnemers wordt ondersteund heeft haar vernietigende uitwerking in de media, en de schreeuwerige mediaberichtgeving - veelal gestoeld op slecht of het geheel ontbreken van gedegen journalistiek onderzoek - versterken elkaar hierin.

Het criminaliseren en illigaliseren van mensen, van een sociale bevolkingsgroep, op basis van woonvorm en niet nader onderzochte aannames m.b.t de veronderstelde "*verharding van de kraakbeweging*", enz. en daar zelfs beleid (mede) op willen invoeren is immoreel en gaat dan ook in tegen de Bijbelse ethiek.

Terwijl we leven in een rijk land van overvloed gericht op het versterken en verder ontwikkelen ervan, leven we in een maatschappij waarin mensen elkaar niet of steeds minder helpen. Waar het gebod tot naastenliefde, om de arme, behoeftige, te helpen en de dakloze *in huis* te nemen bij verre niet meer vanzelfsprekend is. Ook de huidige overheid gaat voorbij en/of bagataliseert de problematiek. Zo ook een groot gedeelte van de samenleving... Men verdringt het, wil het liever niet zien, laat staan ontmoeten, want het roept op tot een andere levenshouding. Tot het hebben van andere prioriteiten, tot het leven met en vanuit andere maatstaven. Om uit de verstarring van de dualiteit te komen. Men ziet het niet als een verantwoordelijkheid de ander te helpen ("*ik ben toch niet mijn broeders hoeder?*") en kijkt liever weg, wijst slechts op de "eigen verantwoordelijkheid" en maakt van de problematiek een karikatuur of verwijst hooguit, en in het beste geval, door naar reguliere hulpverlening, gemeentelijke instellingen, enz. Die in de praktijk niet aan de vele noden kan beantwoorden, noch de mensen zèlf tot een wezenlijke ontmoeting ermee leiden.

Woonstrijd Werkgroep Bijbel en Woningnood - 2009



Advies van de Raad van State betreft het initiatief wetsvoorstel "Kraken en Leegstand" (CDA, VVD, CU)

→ In *cursief* de door ons uitgelichte en soms onderstreepte tekst ; in **vetgedrukt** (en als tab/invoeging) een reactie, aanvulling c.q notitie van ons daarbij.

Ten eerste willen wij graag opmerken en duidelijk stellen dat kraken onlosmakelijk verbonden is met (ondermeer) de leegstandproblematiek. Zonder leegstand geen kraken. Kraken is een *gevolg* en *reactie* op o.a. problematiek rond huisvesting, leegstand, grond- en vastgoedspeculatie, enz.

Adviezen

zaaknummer W03.08.0380/I

datum van advies donderdag 23 oktober 2008

soort Wet Print dit advies / ministerie Justitie E-mail dit advies

vindplaats Kamerstukken II 2008/09, 31 560, nr 4

Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), met memorie van toelichting.

Bij brief van de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 26 augustus 2008 heeft de Tweede Kamer bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel beoogt zowel kraken als leegstand verder terug te dringen. Daartoe worden twee maatregelen geïntroduceerd:

(1) **algehele strafbaarstelling van kraken als misdrijf** (voorgesteld artikel 138a van het Wetboek van Strafrecht)

Er is sprake van criminalisering (c.q demonisering) van krakers en kraken; een on-Christelijke laster- c.q smaadcampagne ten top waarbij krakers stelselmatig worden weggezet als werkloos tuig, crimineel, profiteurs en als het even kan als terroristen (Ten Hoopen, CDA) en kraken schaamteloos en volstrekt ten onrechte gelijkgesteld wordt met diefstal en openbare ordeverstoring. Christelijke partijen zouden zich van dergelijke rethoriek verre dienen te houden. Maar de realiteit laat helaas zien dat zij op ernstige wijze hierin meegaan en er zelfs een voortrekkers-rol in innemen met publiekelijk geuite ongegronde stellingnames en in het willen realiseren van een wet dat ons tot criminelen maakt en zelfs tot maanden- en zelfs jarenlange celstraf zou kunnen veroordelen. Stop! Het is niet te laat hiervan terug te keren. Wij zijn géén criminelen!

Het plegen van strafbare feiten is voor iedereen strafbaar, ongeacht de woonsituatie: het onderscheid dat gemaakt wordt op basis van de woonsituatie is onterecht, discriminerend en moreel verwerpelijk. (lees ook: http://www.kraakpetitie.nl/docs/brief_CDA_CU_SGP.pdf)

Het in het strafrecht trekken van kraken blijkt een voor alles ideologische keuze van de wets-indieners. Het is gebaseerd op onterechte, niet onderzochte en dus niet onderbouwde, danwel onbewezen aannames en stellingnamen, zoals ook naar voren komt uit o.a. het advies van de Raad van State. *De wetsindieners schetsen een zeer eenzijdig en bijzonder negatief beeld van de werkelijkheid omtrent kraken*, wat gevoed wordt door eenzijdige en bevooroordeelde mediaberichtgeving zoals van De Telegraaf, Elsevier, Geen Stijl, enz. (de N.O.S is na een aanhangings gemaakte klacht door o.a. het ontbreken van wederhoor tot 2x toe in korte tijd door de Nationale Ombudsman op de vingers getikt en terug geroepen).

Ook de ChristenUnie heeft zich helaas mee laten slepen in negatieve berichtgeving rondom met name enkele incidenten in A'dam waarvan men nader onderzoek niet heeft afgewacht. Daarbij nemen wij het als zeer ernstig op dat ook zij enkele incidenten als exemplarisch voor "de" kraakbeweging neerzet en stelt dat krakers "niet meer ideologisch" zouden zijn, enz..

Voorts vinden wij het stuitend en derhalve on-Christelijk dat men een grote groep mensen criminaliseert die nu juist vanwege o.a. financieel-economische situaties (armlastigen c.q minima, studenten, starters, beeldend kunstenaars en artiesten), en om sociaal-maatschappelijke redenen (directe woningnood, lange wachtlijsten, bureaucratie, enz.), danwel vanwege persoonlijke omstandigheden (relatieproblematiek, [tijdelijke] crisis, afwachting op uitspraak rechter inzake asielaanvraag, enz.), en voor het zonder of met zeer beperkt budget ondernemen van sociaal-maatschappelijke en culturele burgerinitiatieven, aangewezen zijn op het (tijdelijk) bewonen en (her-) gebruiken van langdurig leegstaande panden en dit sinds jaren volgens de bestaande uitvoerige wet- en regelgeving doen.

In Nederland zetten vele krakers zich in om langdurig leegstaande gebouwen een goede invulling te geven. Panden zijn hierdoor toegevoegd aan het woningenbestand (er is dus ook geen sprake van het door sommigen veronderstelde "voordringen op de woningmarkt"; integendeel.).

Het is typerend voor "de" kraakbeweging dat men juist initiatieven onderneemt voor de armlastigen en minder-draagkrachtigen; naast het kraken van woonruimte ook tal v. sociaal-maatschappelijke initiatieven zoals de breed bekende weggeefwinkels, eetcafé's op non-commerciële basis (zonder winstoogmerk, waar mensen die niets hebben gewoon gratis kunnen mee-eten), enz. Maar ook betaalbare/gratis culturele initiatieven, zodat *eenieder mee kan doen en mee mag genieten* in de welvaart, enz. Als ook bijdragen aan behoud van sociale huisvesting, het bestrijden van speculatie, het stimuleren van nieuwe culturele initiatieven en het behouden van monumentale panden, enz.

Waar lezen of horen we van de indieners over de vele mensen die door mede-mensen, krakers, zijn geholpen in hun neipende woningnood; over mensen die zijn opgevangen in die periode van hun leven dat het moeilijk ging, waarin zij vast liepen en bij sociaal-maatschappelijke en kerkelijke instellingen en organisaties e.d niet terecht konden? Die maar al te vaak aan de deuren van kraakpanden klopten en nog steeds kloppen, vaak doorverwezen door deze organisaties omdat bij hen en elders geen plaats of faciliteiten, etc. beschikbaar is? Mensen - krakers - die in daden gehoor geven aan het grote gebod tot naastenliefde en dus de zorg om de behoeftige, en (principiëel) delen in het vaak weinige dat zij hebben. Iets dat de Raad van Kerken, diverse kerkgenootschappen en Christelijke organisaties e.d. door de jaren heen gelukkig als zodanig opgemerkt hebben. Het is de wetsindieners blijkbaar niet bekend dat er diverse Christelijke (werk-) groepen en organisaties zijn die samenwerken met krakers, uit principiële en pragmatische redenen: omdat er directe oplossing voor nood geboden wordt.

Zoals we o.a. in Mattheus 25:34-40 kunnen lezen waar Jezus (Jesjoea) de Messias de hulp a/d behoeftige gelijkstelt aan hulp *aan Hem*; hun nood is *Zijn nood*, hen helpen is *Hem helpen* en andersom. Als je Hem wilt helpen heb je (ook) hen te helpen. Hij identificeert zich met hen.

En:

(2) nieuw instrumentarium voor de bestrijding van leegstand van niet-woningen.

De Leegstandwet wordt zodanig gewijzigd dat gemeenten de bevoegdheid krijgen een *leegstandverordening vast te stellen waarin regels worden gesteld omtrent de meldingsplicht van pandeigenaren inzake leegstand, een door de gemeente geïnitieerd gesprek met de eigenaar van het pand en de verplichtende voordracht door de gemeente van een gebruiker. Indien de eigenaar niet aan de meldingsplicht voldoet, wordt een boete opgelegd van maximaal € 7.500. Dit boete-instrumentarium wordt ook in de Huisvestingswet nieuw opgenomen. Indien de eigenaar het gebouw niet binnen de gestelde termijn in gebruik geeft, kan de gemeente gebruik maken van het algemene bestuursrechtelijke sanctie-instrumentarium.*

Zoals duidelijk naar voren komt worden gemeenten belast met niet-effectieve regelgeving (en handhaving), hebben vastgoedeigenaren weinig te vrezen want er zijn genoeg (juridische) trucs om dit te omzeilen (en is een eventuele boete van *maximaal € 7.500* natuurlijk niet serieus te nemen). Tevens, en buitengewoon onwenselijk, wil men dat anti-kraakburo's een hoofdrol spelen in het verzorgen van de tijdelijke bewoning (als die al af te dwingen valt), waardoor dus het fenomeen "anti-kraak" [*] nog verder als acceptabele woonvorm genormaliseert wordt.

→ [* anti-kraak: zie pag. 13 m.b.t het inzetten van anti-kraak bij de voordracht van (tijdelijke) bewoning van leegstaande panden]

1. Inleiding

De discussie over kraken en leegstand van woningen en andere panden wordt de laatste decennia in de Tweede Kamer der Staten-Generaal met enige regelmaat gevoerd. De huidige Huisvestingswet dateert van 1993, ter vervanging van de Leegstandwet (zie noot 1) (inwerkingtreding gefaseerd vanaf 1986). In 1990 vond een evaluatie van de Leegstandwet plaats, waaruit onder meer bleek dat door het merendeel van de geëncquêterde gemeenten geen gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid tot vordering van

leegstaande woningen en gebouwen. *In de Huisvestingswet kregen de gemeenten de bevoegdheid de eigenaren van leegstaande woningen te verplichten leegstand te melden. (zie noot 2) Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van een leegstaande woning of gebouw als woonruimte van de eigenaar vorderen. (zie noot 3) In het Wetboek van Strafrecht is kraken in artikel 429sexties als overtreding strafbaar gesteld afhankelijk van de periode van leegstand. Aanvankelijk was kraken binnen zes maanden na aanvang leegstand strafbaar, met de invoering van de Huisvestingswet werd de termijn op een jaar gesteld. De reden hiervoor was dat de eigenaar een **redelijke termijn** gegund moest worden om een **bestemming** voor zijn **leegstaand pand** te vinden. Uit de evaluatie in 2004 van de Huisvestingswet blijkt dat van de mogelijkheid van het vorderen van leegstaande woningen en gebouwen nauwelijks gebruik wordt gemaakt. Wel zijn door gemeenten regelmatig vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur.*

Het verbod en de strafbaarstelling van kraken vormt geen aanmoediging voor eigenaren om binnen afzienbare tijd een alternatieve bestemming voor hun bezit te vinden. Gemeenten beschikken reeds over afdoende instrumenten om leegstand tegen te gaan. Van bijv. de vorderingswet wordt in het geheel geen (of zeer incidenteel) gebruik gemaakt. Zo biedt de Huisvestingswet een aantal instrumenten, waarbij gemeenten niet alleen een stok achter de deur hebben maar ook zelf directer kunnen sturen via de mogelijkheden van woonruimteverdeling. Er geldt reeds een vorderingsbevoegdheid voor gemeenten om leegstaande woningen op te eisen 'ten behoeve van een rechtvaardige woonruimteverdeling' (artikel 40 en verder van de Huisvestingswet). Daarnaast kan de gemeente vergunning geven om woonruimte tijdelijk te verhuren op basis van de Leegstandwet; recent is de maximumperiode hiervoor verruimd van drie naar vijf jaar.

Niet dat wij het Tijdelijk Verhuur aanmoedigen, aangezien ook Tijdelijk Verhuur mensen (merendeel met de laagste inkomens) géén zicht op een vaste betaalbare woning geeft en het onwenselijk is dat een grote (en steeds groter wordende) groep mensen hier op aangewezen zijn, terwijl er tevens niet gebouwd wordt naar vraag/behoefte zoals verderop blijkt.

Vorderingswet: (zie: http://www.st-ab.nl/wetten/0344_Vorderingswet.htm)

In 2003 meldt de Staatssecretaris van Economische Zaken, naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer, dat het niet mogelijk is om vast te stellen hoeveel leegstaande bedrijfspanden gekraakt zijn, omdat registratie daarvan niet plaatsvindt. Voorts wordt vastgesteld dat de bestaande wettelijke

mogelijkheden afdoende zijn om het kraken van bedrijfspanden tegen te gaan.(zie noot 4) Ter uitvoering van twee moties uit 2004 schrijft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Tweede Kamer dat **uit een verkenning onder de G30 blijkt dat kraken zelden als een probleem wordt ervaren.**

Het is ons onbegrijpelijk dat de indieners van dit wetsvoorstel tot op heden niet luistert naar de conclusie van de G30. Het is duidelijk dat bestaande wet- en regelgeving voorziet daar waar dat nodig mocht zijn en de praktijk geen algeheel verbod op kraken rechtvaardigd.

Verder blijkt dat de problematiek eerder bedrijfspanden betreft dan woningen. *Voorts wordt nog eens bevestigd dat de huidige wettelijke mogelijkheden afdoende zijn om kraken van gebouwen tegen te gaan.(zie noot 5)*

Het wordt ons insziens nogal eens “vergeten” dat eigenaren een scala aan mogelijkheden hebben om een tijdelijke invulling te geven aan hun langdurig leegstaande vastgoed. Met reeds veelal de rechter aan hun zijde als het gaat om de bescherming van hun eigendomsrecht. Pas als een eigenaar haar eigendomsplicht verwaarloosd (en dus de Wet overtreed door haar pand aantoonbaar langdurig leeg te laten staan) en geen concrete plannen en vergunningen heeft om iets aan of met het pand te doen, *dan pas* zal een rechter het verzoek tot ontruiming afwijzen. De realiteit geeft aan dat eigenaren niet al teveel hoeven aantonen om in het gelijk gesteld te worden.

In 2007 schrijft de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie aan de Tweede Kamer dat het voorstel tot algehele strafbaarstelling van kraken, onafhankelijk van de termijn van leegstand, bij de G4 op problemen stuit. Thans bezinnen de Minister van Justitie en de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie zich op mogelijkheden om het kraken terug te dringen.(zie noot 6) *Tevens is in 2007 beleid ontwikkeld om het omzetten van kantoren en andere leegstaande panden naar woningen te stimuleren.(zie noot 7)*

Helaas blijkt dat er in de praktijk maar weinig van terecht komt en men niet veel doet en door de huidige regelgeving wellicht kan doen tegen de leegloop van bedrijventerreinen en leegstand onder kantoorpanden terwijl tergelijktijd nieuwe (en dure) bedrijventerreinen en kantoorpanden verrijzen. Hier zou ons insziens de aandacht ondermeer naar uit dienen te gaan, en beleid op aangepast dienen te worden; aan de wet- en regelgeving omtrent grondspeculatie, projectontwikkeling en betrokken bouwsector en gemeenten, enz. Waardoor huur- en koopprijzen omhoog gejaagd worden, leegstand (en verpaupering) toeneemt, enz. De grond in Nederland behoort de gemeenschap toe maar feitelijk is deze in handen van een kleine, invloedrijke groep speculanten en zijn overheden ook zèlf betrokken.

Kraken is een gevolg en reactie op de aanhoudende misstanden van deze volstrekt onacceptabele situatie en de nood die daaruit voortvloeit. Leegstaande gebouwen worden weer in hun functionele waarde herstelt en hergebruikt.

(zie m.b.t deze situatie rondom grondspeculatie bijvoorbeeld de Netwerk-reportage op: <http://netwerk.tv/uitzending/2009-08-24/grondspeculanten-drijven-nederlandse-huizenprijzen-omhoog>)

Naar aanleiding van kamervragen(zie noot 8) is een onderzoek gestart naar de oorzaken van leegstand, waarbij ook wordt gekeken naar de effectiviteit van eventuele andere instrumenten, zoals de invoering van een leegstandstaks.

2. Doel van het voorstel

Met het voorstel wordt beoogd zowel het kraken als de leegstand terug te dringen. In de memorie van toelichting wordt de nadruk gelegd op een integrale aanpak. Leegstand moet worden tegengegaan om verschillende redenen. Het is in de eerste plaats ongewenst gelet op de krapte in bepaalde segmenten van de woningmarkt. *Bovendien kan leegstand leiden tot verpaupering en onveiligheid van de buurt en brengt het het risico met zich dat het leegstaande pand wordt bezet door krakers. De initiatiefnemers zijn van oordeel(zie noot 9) dat het door middel van kraken toe-eigenen van leegstaande panden, die tot andermans eigendom behoren, kan worden aangeduid als dat men zich bedient van het "recht van de straat". kraken kan worden aangemerkt als een vorm van eigenrichting, waarbij tevens het eigendomsrecht ernstig wordt geschonden. De initiatiefnemers willen met het voorstel om kraken te allen tijde strafbaar te stellen de norm onderstrepen dat kraken te allen tijde onrechtmatig is. Ook de openbare orde wordt vaak verstoord doordat krakers veel overlast voor de omwonenden veroorzaken. De aanwezigheid van gekraakte panden heeft invloed op de buurtveiligheid en de waarde en kwaliteit van de omliggende panden.(zie noot 10) De ontruiming van gekraakte panden levert ook de nodige problemen op; vaak is sprake van gewelddadige incidenten.*

M.b.t de stelling: "eigenrichting":

Met het spookbeeld geschetst met de term "eigenrichting" doet men voorkomen als zou er geen uitvoerige wet- en regelgeving zijn omtrent kraken (die is er dus nadrukkelijk wel) en doet men alsof er geen belangenafweging, geen spanningsveld bestaat en "de staat" ruimte en oplossingen afdoende bied terwijl de levenspraktijk anders uitwijst en naar het uitziet geen oplossing brengt m.b.t leegstandproblematiek, betaalbare huisvesting, lange wachtlijsten, (vastgoed & grond-) speculatie, etc. (nog los v/d mogelijkheden voor sociaal-maatschappelijke en culturele initiatieven met beperkt of geen budget). Daarbij gaat het hier niet om zomaar iets, maar om een basis behoefte en het recht van een dak boven je hoofd. Niet voor niets begeeft dit recht zich in de sfeer van grondrechten en de EVRM (Europese Rechten van de Mens).

M.b.t eigendomsrecht:

Bij kraken gaat het om een tijdelijke inperking van het *beschikkingsrecht* van de eigenaar over diens eigendom omdat deze haar maatschappelijke eigendomsplicht (invulling van een schaars goed als vastgoed en vanwege de maatschappelijke onwenselijkheid van leegstand) verzaakt. Panden staan soms vele jaren leeg (tot zelfs tientallen jaren van leegstand en verpaupering is niet ongebruikelijk), zonder dat er een nieuwe invulling voor is, waaronder ook zogeheten “slooppanden” (waar helemaal geen intentie tot gebruik tot de sloop voor is). Kraken is dus niet iets in *bezit* nemen (het eigendomsrecht blijft namelijk onverminderd bij de eigenaar liggen) maar iets in *gebruik* nemen. Het gaat dan ook om een belangenafweging; huisvestingsbelang (maar ook het algemeen maatschappelijk belang) vs. het belang van de (in gebreke gebleven) eigenaar van een langdurig leegstaand pand. De (tijdelijke) ingebruikname is daardoor legitiem. Als de eigenaar diens beschikking weer terug wenst te hebben om het pand daadwerkelijk weer in gebruik te nemen kan deze dit gemakkelijk en binnen korte tijd (enkele weken) vorderen en toegewezen krijgen.

M.b.t de stelling: “verstoring van de openbare orde”:

In Nederland is sinds jaren al geen sprake meer van verstoring van de openbare orde zoals eind jaren 70, '80. Dit komt met name doordat er uitvoerige wet- en regelgeving is gekomen omtrent kraken en leegstand. Hoewel er enkele malen per jaar met groots machtsvertoon een ontruimingsronde plaatsvindt in Amsterdam is het weinige verzet symbolisch, als signaal-functie, danwel ludiek te noemen. Ook in de rest van Nederland is er slechts in zeer beperkte mate sprake van dergelijk (symbolisch) verzet. Het grote merendeel vertrekt na onderling gesprek, of op basis van een overeenkomst, met de eigenaar of na uitspraak van de rechter. Daarbij is er bestaande wetgeving waarmee, zonder onderscheid naar woonvorm, ingegrepen kan worden waar nodig. De noodzaak van een uitbreiding van het bestaande instrumentarium en het voorgestelde algehele verbod en sanctionering op kraken is niet alleen onterecht, maar ook volstrekt buiten-proportioneel.

M.b.t de stelling: “vaak is sprake van gewelddadige incidenten”:

Deze aanname wordt door de indieners nergens onderbouwd en gestaafd met feiten of nader onderzoek. Men gaat af op schreeuwerige mediaberichtgeving zonder zich i/d betreffende situaties nader te verdiepen en/of onderzoek af te wachten. Het lijkt er verder sterk op dat men zich met name concentreert op Amsterdam. Los van het feit dat incidenten van een kleine groep *niet* als exemplarisch voor de grote meerderheid gezien kan en dient te worden, is het opmerkelijk dat de stelling nu juist door de districtschef van de politie uit Amsterdam publiekelijk wordt weersproken, alsook door de VNG.

a) Het voorstel lijkt voor alles het oog te hebben op het probleem van het kraken en het signaal dat uitgaat van een algehele strafbaarstelling, waarbij de thans geldende termijn van een jaar leegstand, waarbinnen kraken strafbaar is, vervalt.

M.b.t de stigmatiserende aanduiding “probleem van het kraken”:

Duidelijk komt naar voren dat zowel de G4 (de 4 Grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) en de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) kraken niet als “probleem” kenmerken. En al helemaal niet in de mate zoals de wetsindieners dit voorspiegelen. In de wijze van spreken over kraken (de zogen. “kraak-problematiek”) in het voorstel en daarbuiten wordt kraken per definitie, ten principale, als “probleem” gekenschetst. Er wordt in het wetsvoorstel en daar buiten maar heel zijdelings en slechts in een enkele zin op positieve wijze gesproken over kraken. Dit terwijl er een veelheid aan voorbeelden te over zijn, waarvan het Witboek Kraken een kleine greep voorbeelden gebundeld heeft. (zie: www.witboekkraken.nl).

Een van de argumenten die door de initiatiefnemers naar voren wordt gebracht, is dat er sprake is van een tendens tot verharding in de kraakwereld. (zie noot 11)

Er is helemaal geen sprake van (“een tendens tot”) verharding. Ook deze (vage) stellingname is gebaseerd op aannamen en wordt nergens met feiten onderbouwd. Terwijl met feiten onderbouwd men gemakkelijk het tegendeel wél kan aantonen.

De omvang van de kraakproblematiek is, aldus de initiatiefnemers, in Amsterdam het grootst, maar ook in andere gemeenten komt kraken veelvuldig voor. Incidenten en excessen doen zich met name bij de ontruiming voor.

Districts chef v/d politie in Amsterdam Leen Schaap geeft i/e interview aan dat het beeld wat er neergezet wordt niet overeenkomt met de werkelijkheid (hij spreekt o.a. duidelijk uit dat er geen verharding i/d kraakbeweging is). Zie: http://www.youtube.com/watch?v=T-cy_3B-CIM

Over de oorzaken van kraken wordt opgemerkt dat er geen sprake is van woningnood zoals in de jaren zeventig, maar eerder van het op een eenvoudige manier beschikken over goedkoop onderdak op A-locaties. (zie noot 12)

Het zijn ronduit populistische opmerkingen die volstrekt onjuist zijn en bedoeld zijn om krakers en het kraken in een kwaad daglicht te zetten (kwaadsprekerij). Het refereert aan soortgelijke aannames als zouden krakers “*tegenwoordig niet meer ideologisch zijn*”, enz..

De initiatiefnemers baseren hun stellingname op indirecte gegevens en ruwe schattingen,

De Raad van State drukt zich hier in duidelijke, niet mis te verstane taal uit.

*omdat over de omvang van het kraken geen valide landelijke gegevens bekend zijn.(zie noot 13) Volgens de toelichting maakt slechts een kleine groep krakers zich schuldig aan geweldgebruik.(zie noot 14) De Raad constateert dat de initiatiefnemers bij de beschrijving van de problematiek uitgaan van bepaalde veronderstellingen. Valide gegevens zijn immers **niet** voorhanden. Daarmee blijft de omvang van het probleem onduidelijk, evenals de oorzaken ervan. De stelling dat er sprake is van een verharding in de kraakwereld of van een toename van de met het kraken gepaard gaande problemen na de incidenten in de roerige jaren tachtig (Mariënborg) of na de strafbaarstelling van kraken in 1993 in artikel 429sexies van het Wetboek van Strafrecht, **wordt niet nader toegelicht. In dit verband is niet zonder betekenis dat uit de verkenning onder de G30 blijkt dat kraken zelden als een probleem wordt ervaren en steeds minder voorkomt.**(zie noot 15)*

Duidelijk is dat de motivering en argumentatie achter dit wetsvoorstel ook hier gebaseerd zijn op onwaarheden, vooroordelen en niet nader onderzochte stellingnamen. Verder is het niet te rechtvaardigen om een hele groep mensen en hun woonvorm af te rekenen op enkele (vaak niet nader onderzochte) geweldsincidenten, waarin tevens het huidige strafrecht ruimschoots in voorziet. Extra regelgeving, waaronder het voorgestelde algehele verbod en sanctionering op kraken is, zoals hierboven reeds aangegeven, dan ook niet alleen onterecht maar ook volstrekt buiten-proportioneel.

b.) *Met betrekking tot de leegstandsproblematiek wordt in de toelichting opgemerkt dat in Nederland sprake is van aanzienlijke langdurige leegstand van voornamelijk kantoorpanden; in mindere mate van winkels, bedrijfsruimten en woningen. Met name de leegstand van kantoren is problematisch.*(noot 16) Het probleem van langdurige leegstand in kantoren, bedrijfsruimten en winkelruimten wordt door de regering en de G4 bevestigd. *De initiatiefnemers stellen dat deze leegstand nadelen heeft: ruimte blijft onbenut terwijl er maatschappelijk gezien kansen liggen. Verder leidt leegstand tot aantasting van de leefbaarheid van de buurt en ontstaat het risico van kraken met alle overlast van dien.*

Het **“risico van kraken met alle overlast van dien”** is dat langdurig leegstaande, verwaarloosde, verlaten c.q **“vergeten”** panden in (her-)gebruik genomen worden (woonruimte, woon/werk ruimten voor o.a. starters, ateliers, enz.) en een verbetering van die leefbaarheid vormt i.t.t verpaupering door leegstand. Panden worden veelal opgeknapt en vele sociaal-maatschappelijke, culturele en creatieve initiatieven krijgen een kans te ontplooiën. De geringe mate van problematiek rond kraken waar bestaande wetgeving in voorziet, staat in schril contrast met de sociale, maatschappelijke en economische benadeling van de samenleving door vastgoedspeculatie en gerelateerde criminaliteit (witwassen); door falend beleid m.b.t grondspectatie en een tekort schietend leegstands- en huisvestingsbeleid.

Volgens de initiatiefnemers is de belangrijkste reden van de leegstand van kantoren het grote verschil tussen vraag en aanbod, doordat er al jaren sprake is van een veel groter aanbod (nieuwbouw) dan opgenomen wordt door de markt, aldus de toelichting.(zie noot 17) De G4 stellen in hun brief juist dat leegstand voortvloeiend uit speculatie een groot probleem is.(zie noot 18)

Naar ons idee spelen beide zaken een belangrijke rol. En helaas ligt daar niet de focus op en wordt dit niet (echt) aangepakt en opgelost; dus zowel bouwen naar daadwerkelijke behoefte/vraag (betaalbare huisvesting, enz.) en het effectief tegengaan van de miljoenen-business en malafide praktijken van speculanten en huisjesmelkers.

Leegstand: ruim 4,5 miljoen m2 kantoren, 11 miljoen m2 bedrijfsruimte, 2 miljoen m2 winkelruimte, 313.000 woningen.

De Raad merkt op dat bij het onderzoek dat de regering momenteel doet naar de oorzaken van leegstand ook de effectiviteit van de verschillende instrumenten wordt meegenomen. De regering heeft toegezegd de Tweede Kamer hierover in oktober 2008 te informeren.(zie noot 19)

Gezien het voorgaande acht de Raad een meer uitgewerkte analyse van de oorzaak en omvang van kraken en leegstand noodzakelijk met het oog op de beoordeling van de wenselijkheid van verruiming van de bestaande wettelijke middelen en het creëren van nieuwe bevoegdheden. Tot nu toe zijn de beschikbare instrumenten maar ten dele gebruikt. Voordat nieuwe wettelijke instrumenten worden gecreëerd, is het zinvol eerst na te gaan waarom de bestaande niet of nauwelijks worden gehanteerd. De Raad adviseert de hiervoor bedoelde analyse in de toelichting op te nemen teneinde een grondslag te geven voor de beoordeling van de voorgestelde maatregelen op hun noodzaak en effectiviteit. Daarnaast adviseert de Raad in de toelichting in te gaan op de opportuniteit om reeds nu, vooruitlopend op de onderzoeken die de regering heeft toegezegd, het voorliggende voorstel in te dienen.

3. Het voorgestelde instrumentarium

a.) Strafbaarstelling kraken

Voorgesteld wordt de strafbaarstelling van kraken te verzwaren door het van een overtreding in een misdrijf om te zetten en de regel dat kraken slechts gedurende het eerste jaar van leegstand strafbaar is, te schrappen.

In de toelichting worden diverse doelen genoemd, die met de voorgestelde maatregel worden gediend: uitbreiding van de bestaande wettelijke mogelijkheden, betere bescherming van pandeigenaren tegen inbreuk op hun eigendomsrecht, effectieve inzet van de voorhanden middelen (door gecombineerde aanpak van leegstand en kraken), een meer afschrikwekkende werking door versterkte strafrechtelijke aanpak, voorkomen dat het politieel en justitieel apparaat verhoudingsgewijs te zeer wordt belast door een meer stringente aanpak van kraken, vaker en sneller strafrechtelijk optreden (gekraakte panden moeten zo snel mogelijk na de kraak worden ontruimd, de zogenaamde directe ontruiming). Met de omzetting van kraken in een misdrijf wordt beoogd de uitbreiding van de mogelijkheden van strafrechtelijk optreden, vergemakkelijking van opsporing en vervolging van kraken, vooral in geval van buitenlandse krakers en verandering in de prioriteitstelling die door het OM en de politie aan het delict wordt toegekend.

De Raad is van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van de bestaande strafrechtelijke mogelijkheden van een dragende motivering voorzien dient te zijn. De toelichting schiet echter naar het oordeel van de Raad op een aantal punten tekort. Er wordt onvoldoende aangetoond dat de bestaande middelen ontoereikend zijn. Ook heeft de Raad twijfels over de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen en de bijdrage die de voorgestelde verzwaring zal bieden aan de oplossing van de problemen.

Het lijkt er vooralsnog op dat de wetsindieners de kritiek in de wind slaat van haar hoogste adviesorgaan de Raad van State, als ook de G4, de VNG, de Woonbond, de Ned. Orde v. Advocaten (NOvA), en de bezwaren van politie. Maar eigenwijs voort willen gaan met de realisatie en invoering van dit wetsvoorstel.

Verdergaande strafbaarstelling zal, gelet op de kenmerken, maatschappelijke achtergronden en motieven van veel krakers nauwelijks afschrikkende werking hebben. Bovendien betekent verdergaande strafbaarstelling niet dat het probleem van de ontruimingen minder wordt. Ook bij een algeheel verbod op kraken zal de eigenaar een civielrechtelijke ontruimingsvordering tegen de krakers moeten instellen. De Raad wijst er bovendien op dat met het omzetten van het kraken in een misdrijf (met een strafbedreiging van vier maanden gevangenisstraf) zoals voorgesteld de opsporing en vervolging van het delict niet of nauwelijks zal worden vergemakkelijkt. Evenmin zal het een verruiming van de toepassing van dwangmiddelen met zich brengen. Aan de voorwaarden voor de toepassing van artikel 67, tweede lid, van het Wetboek van Strafvordering zal immers niet zijn voldaan, ook niet in het geval van buitenlandse krakers. Gezien de aard van het delict en de strafbedreiging acht de Raad ook opnemings ervan in artikel 67, eerste lid, van het Wetboek van Strafvordering niet aangewezen. *De Raad acht voor wat betreft de verzwaring van de strafbaarstelling een nadere analyse en verduidelijking wenselijk van de doelen van de regeling en hun onderlinge verhouding, bezien in relatie tot de geconstateerde problemen.*

De uitvoerende kant, namelijk de gemeenten (VNG) en politie stellen dat kraken zelden een probleem vormt en zien geen noodzaak in een algeheel kraakverbod en/of uitbreiding c.q verzwaring van de strafbaarstelling. Zij geven aan dit onwenselijk te vinden.

b.) Instrumentarium voor bestrijding leegstand

Met de initiatiefnemers, de regering en de G4, onderkent de Raad het probleem van langdurige leegstand van niet-woningen (kantoren, bedrijfs- en winkelruimten) en de noodzaak dit probleem aan te pakken. De initiatiefnemers stellen het volgende instrumentarium voor. De gemeenten krijgen de mogelijkheid een leegstandverordening vast te stellen. *Onderdelen van de leegstandverordening zijn een meldplicht van eigenaren van een leegstaand gebouw (na zes maanden leegstand), het voeren van overleg onder regie van de gemeente met de eigenaar (binnen drie maanden na melding) uitmondend in een leegstandbeschikking. Als de leegstand voortduurt, kan de gemeente een of meerdere gebruikers voordragen aan de eigenaar (na 12 maanden leegstand). De eigenaar is verplicht aan deze voordracht te voldoen. Als de eigenaar (binnen drie maanden) niet meewerkt aan de verplichtende voordracht, kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang uitoefenen.*

Met een weinig inzicht kan men inzien dat een dergelijke “aanpak” van leegstand weinig effectief zal zijn en geen afschrikkende werking heeft op vastgoedeigenaren die panden langdurig leeg laten staan. In de toekomst zou artikel 7 van de leegstandswet de gedwongen acceptatie van door de gemeente voorgedragen gebruikers voor vastgoedeigenaren bij niet-woonruimte moeten regelen. In het tweede lid wordt echter gesteld: “*Het eerste lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, binnen redelijke termijn in gebruik neemt.*”. Zo wordt het dus gemakkelijk voor vastgoedeigenaren er onderuit te komen, aangezien men door een (klein) gedeelte van het gebouw in gebruik te (doen) nemen reeds de dwingende maatregel niet kan worden opgelegd maar van tafel geveegd, en er formeel aan de eisen voldaan is. Precies zoals ook gebeurt met anti-kraak waar in een gebouw een enkele anti-kraaker voor de vorm geplaatst wordt terwijl het overgrote gedeelte kan blijven leegstaan.

De voorgestelde aanpak is facultatief en staat of valt met de wil en opstelling van gemeenten, aldus ook de toelichting.(zie noot 20)

Alles is dus slechts op basis van een gemeentelijke bevoegdheid i.p.v een verplichting.

Deze aanpak komt echter niet tegemoet aan de behoeften van de G4 en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De G4 pleiten voor het inzetten van het instrument van de dwangsom, dat thans wordt gebruikt bij het niet nakomen van de in de huisvestingsverordening opgenomen verplichting beschikbare woonruimte te melden. Zij zijn van mening dat de rol en verantwoordelijkheid van de eigenaar als verhuurder niet moet worden overgenomen door de gemeenten(zie noot 21), zoals het geval is bij het huidige instrumentarium waarbij ruimte gevorderd kan worden. In de door de initiatiefnemers voorgestelde aanpak wordt de rol van de gemeente nog sterker. Het is immers de gemeente die een leegstandregister moet aanleggen, een overzicht moet leveren van diverse vragers naar ruimte, het initiatief moet nemen voor het voeren van gesprekken met eigenaars en in concrete gevallen potentiële gebruikers moet vinden en voordragen voor het leegstaande pand. Dit is niet alleen een oneigenlijke taak voor de gemeenten, maar zou tevens een passieve opstelling van de eigenaren in de hand kunnen werken. De gemeente kan de last onder dwangsom pas opleggen nadat de eigenaar zich 15 maanden weigerachtig heeft opgesteld. De VNG(zie noot 22) en de G4 pleiten daarom voor andere oplossingen voor de aanpak van leegstand, zoals de mogelijkheid van leegstandheffing bij gemeentelijke verordening. Daarnaast brengt het voorgestelde instrumentarium veel uitvoeringslasten voor de gemeenten met zich, door de G4 bestempeld als bureaucratie.

Zoals het er naar uitziet zal de bureaucratische rompslomp die gepaard zal gaan met de uitvoering van dit wetsvoorstel niet te overzien zijn. Terwijl er juist wordt gezegd dat men inzet op minder bureaucratie, minder ambtenaren, enz. En wie gaat er toezien op het verloop van een leegstandsregister, de (eerlijke, voor eenieder toegankelijke) voordracht van gebruikers, de gesprekken met de vastgoedeigenaren (is er controle op mogelijke

belangenverstrengeling, enz.?), het opleggen van dwangsommen?

In dit verband verwijst de Raad naar de geschiedenis van de Leegstandwet: het grootste gedeelte van de Leegstandwet, zoals deze gold in 1986, waaronder de invoering van een leegstandregister, is nooit in werking getreden. De reden hiervoor was dat de uitvoering van die wet te hoge kosten met zich zou brengen voor gemeenten. Deze kosten hielden met name verband met het leegstandregister en de plicht om leegstaande woningen en gebouwen te vorderen. *Dat het in het onderhavige geval gaat om een bevoegdheid en niet een verplichting voor de gemeenten om een leegstandregister in te voeren, maakt het feit dat hiermee en met de overige onderdelen van het voorgestelde instrumentarium (hoge) kosten gemoeid zullen zijn niet anders. Voorts merkt de Raad op dat de gemeenten voor het vinden van potentiële gebruikers te rade zullen moeten gaan bij leegstandbeheerorganisaties. Thans zijn het de eigenaren die in veel gemeenten al gebruik maken van leegstandbeheerovereenkomsten (anti-kraakwacht).*

Hier ligt een groot bezwaar, namelijk het inzetten van anti-kraakburo's bij de voordracht voor (tijdelijk) gebruik van de leegstand. Dit vanwege ondermeer:

- het rechteloos maken van bewoners; men heeft zelfs geen minimale huurbescherming (terwijl men dikwijls meer betaald dan de werkelijke onkosten zoals gas, water en licht). Ook dient men tevens binnen (meestal) slechts **2 weken** te vertrekken **zonder opgaaf van reden** wanneer de eigenaar het pand wil gebruiken, **zonder recht** op vervangende woonruimte, waardoor men op straat komt te staan.
- het verhullen en faciliteren van speculatieve leegstand en het daaraan mee profiteren d.m.v betaling door zowel de vastgoedeigenaar als de "bruikleen"-kosten van bewoners aan het anti-kraakbedrijf.
- het in stand houden van leegstand door onderbezetting van panden; feitelijk blijkt dat veel panden voor een groot gedeelte niet bewoond worden maar slechts door 1 of enkele mensen waar plaats is voor meer woningzoekenden.
- schendingen van de privacy (bijvoorbeeld d.m.v [onaangekondigde] "pandcontroles")
- dubieuze c.q onacceptabele bepalingen die zijn opgenomen in de overeenkomsten die de vrijheden van mensen ernstig inperken terwijl deze bij Wet zijn toegestaan.
- etc.

Zie ook het artikel van de Woonbond hierover: "Anti-kraak ter discussie":

<http://www.woonbond.nl/>. En (aan te raden) bekijk ook de reportage "Leegstand Zonder Zorgen" van Abel Heijkamp, zie: <http://www.leegstandzonderzorgen.nl/>

Gemeenten hebben aangegeven dit een goede oplossing te vinden.(zie noot 23)

Hier zouden gemeenten dan toch eerst eens deze malafide praktijken beter moeten bekijken, en zou men ons insziens tot de conclusie dienen te komen dat bovengenoemde punten m.b.t anti-kraak geheel on-acceptabel zijn en niet te verenigen met de (Bijbelse) doelstelling om de

levensstandaard en situatie van mensen duurzaam te verbeteren. Het bieden van, beschermen en verhogen van de zekerheid m.b.t het hebben van een dak boven je hoofd behoort tot de kern-behoefte in een mensenleven en de kerntaken van een overheid. Ook hier in Nederland. Anti-kraak draagt daar niet aan bij en doet hier op grote schaal afbreuk aan.

Naar het oordeel van de Raad heeft het nieuwe instrumentarium op dit punt geen toegevoegde waarde en brengt het slechts onnodige uitvoeringslasten voor gemeenten met zich.

Wat betreft de hoogte van de op te leggen boete - maximaal € 7.500 - voor het niet voldoen van de meldplicht, rijst de vraag of daarvan ten aanzien van de eigenaren van bedrijfs- en kantoorpanden de verwachte afschrikwekkende werking zal uitgaan en in hoeverre deze met de boete daadwerkelijk worden getroffen. Ook de G4 twijfelt aan de effectiviteit van de boete.

Een boete van *maximaal* € 7.500 is natuurlijk een lachertje. En zal waarschijnlijk, indien dit wetsvoorstel zou worden ingevoerd, tot de bedrijfsrisico's gerekend worden. Het is absoluut niet serieus te nemen gelet op de grote geldbedragen die in de vastgoedsector rondgaan. In een artikel van de ChristenUnie-fractievoorzitter te Huizen lezen we - tussen alle onjuistheden vooroordelen en valse aannames heen – dat hij opmerkt dat het voorstel te weinig gericht is op het tegengaan van speculatie en dat bovenstaande bedrag niet effectief is om speculatie tegen te gaan. Volgens hem zou men dit moeten doen door bijvoorbeeld *“de sanctie aan te passen met een onteigeningsclausule en de boete te verhogen tot minstens € 50.000,- of de voorgestelde boete op € 7.500,- per week te stellen”*. (Zie:

<http://huizen.christenunie.nl/k/6084/news/view/303047/43710/Kraken-maatschappelijk-verantwoord.html>)

Gelet op het voorgaande is de Raad niet overtuigd van de effectiviteit van de voorgestelde aanpak om leegstand terug te dringen. De Raad heeft twijfels of gemeenten van het voorgestelde instrumentarium gebruik zullen maken en derhalve ook of de door initiatiefnemers beoogde integrale aanpak van kraken en leegstand op deze manier gerealiseerd zal worden. In het geval geen gebruik gemaakt wordt van het leegstandsinstrumentarium, zou een stringenter aanpak van het kraken zelfs kunnen leiden tot meer leegstand.

De overheid (ook de lokale) zouden er op gericht moeten zijn om de levensomstandigheden van mensen te verbeteren. Een belangrijk aspect daarvan is de woon- c.q leefsituatie. Een woning is bij uitstek een plek waaraan een mens zekerheid aan ontleent. Vandaar de grootst mogelijke bescherming van het *Huisrecht* in de Wet. Het inzetten van anti-kraak als middel en “oplossing” dient dat doel niet. Integendeel. Ook is het ronduit a-sociaal om (door middel van een wetswijziging) een grote groep mensen tot criminelen te maken en op georganiseerde wijze van hun onderdak te ontnemen.

De Vice-President van de Raad van State [*]

➔ [* alle vetgedrukte ingevoegde tekst (als tabs) alsook het *cursiveren*, onderstrepen en vetgedrukte is NIET van of door de Raad van State.]

Noten:

- (1) Met uitzondering van Hoofdstuk V van die wet (bepalingen omtrent tijdelijke huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen). De nog niet in werking getreden onderdelen van de Leegstandwet die betrekking hadden op de leegstandregistratie en de strafbaarheid van het kraken werden bij de Huisvestingswet vervallen verklaard.
- (2) Artikel 8 van de Huisvestingswet.
- (3) Artikel 40 van de Huisvestingswet.
- (4) Kamerstukken II 2003/04, 29 200 XIII, nr. 53, blz. 1.
- (5) Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 129, blz. 3.
- (6) Kamerstukken II 2006/07, 30 800 XI, nr. 126, blz. 1.
- (7) Zie onder meer Kamerstukken II 2007/08, 31 200 XVIII, nr. 59.
- (8) Aanhangsel Handelingen II, 2007/08, nr. 1366 en 2231.
- (9) Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 3 onder “kraken is een oneigenlijk middel om leegstand tegen te gaan”.
- (10) Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 3 onder “Overlast en verloedering als gevolg van de aanwezigheid van kraakpanden”.
- (11) Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 1 onder “Inleiding”.
- (12) Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 3 onder “Verschuiving naar andersoortige krakers”.
- (13) Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 3 onder “Omvang van de kraakproblematiek”.
- (14) Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 3 onder “Klimaat van verharding onder krakers”.
- (15) Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 129, blz. 3.
- (16) Memorie van toelichting, paragraaf 6, onderdeel “Omvang van de leegstandsproblematiek”.
- (17) Memorie van toelichting, paragraaf 6, onderdeel “Marktwerving, gronduitgifte, herbestemming”.
- (18) Zie brief van de G4 van 25 juni 2008 (kenmerk DW.2008.0420).
- (19) Kamerstukken 2007/08, 31 444 XIII, nr. 9, blz. 26.
- (20) Memorie van toelichting, paragraaf 7 onder “Verhouding nieuw instrumentarium tot bestaand instrumentarium: de toegevoegde waarde van het nieuwe instrumentarium”.
- (21) Zie de brief van de gemeente Amsterdam namens de G4 wethouders van 25 juni 2008, kenmerk DW.2008.0420.
- (22) Persbericht VNG 26 augustus 2008 (www.vng.nl , dossier leegstand)
- (23) Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 129, blz. 3.
- (24) Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 51 en Kamerstukken II 2005/06, 30 300 XI, nr. 86.
- (25) Kamerstukken II 2005/06, 30 300 XI, nr. 126.
- (26) Brief van de G4 aan de initiatiefnemers van de Wet kraken en leegstand van 30 oktober 2008.
- (27) Leegstand en kraken, Regioplan, november 2008.
- (28) Kansen voor Kwaliteit; een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen, Advies van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, 9 september 2008, p.8-9.

