

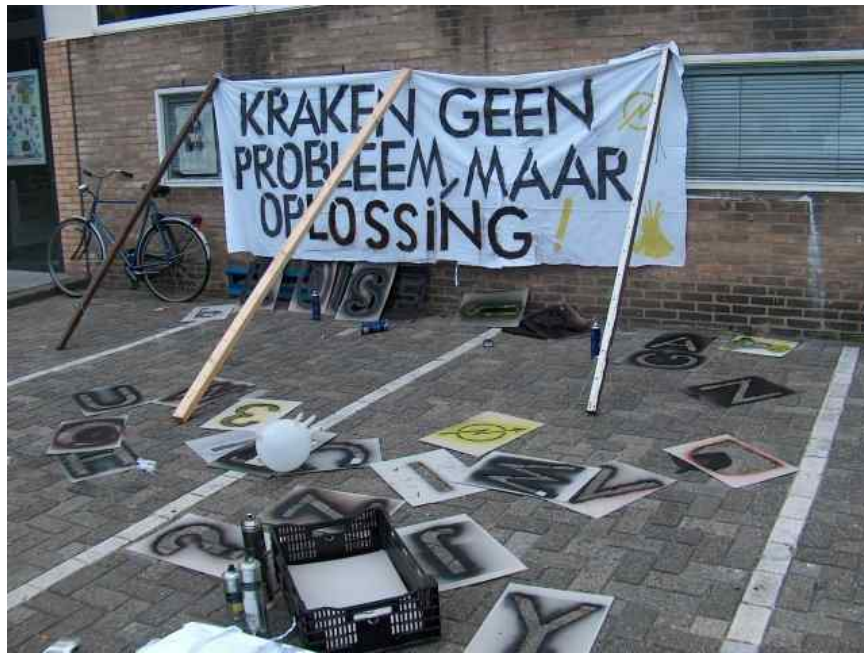
Aan de fractieleden van de Eerste en Tweede Kamer  
van de partijen CDA, CU en SGP

---

# reactie op de Wet Kraken en Leegstand

---

*- pleidooi om het kraakverbod in heroverweging te nemen -*



*Foto gemaakt in Leiden in het kader van landelijke spandoekenactie tegen het kraakverbod 12 juni 2006; bron: indymedia.nl.*

Rotterdam, 2 april 2009

Geachte leden van de Staten Generaal (van de partijen CDA/SGP/CU),

Zoals u weet, ligt het wetsvoorstel 'Kraken en Leegstand' nu bij de Tweede Kamer. Graag zouden wij u als krakers van onze kant nog extra voorlichten over de onderhavige kwestie. Onlangs is het Witboek Kraken aan de Tweede Kamer aangeboden. Wij kunnen de inhoud en de conclusies ervan onderschrijven. In deze reactie wordt nog verder ingegaan op de aspecten die bij de politieke afweging rondom dit wetsvoorstel komen kijken, alsook op de wetstechnische mankementen waaraan dit wetsvoorstel in haar huidige redactie ons inziens te lijden heeft.

Hoogachtend,

initiatiefnemers van de petitie tegen het kraakverbod,

A. Griffioen,  
K. van Wanrooij,  
D. Vandoren



## KORTE SAMENVATTING VAN DE INHOUD

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de geschiedenis van het kraken en de wetgeving daaromtrent, de morele aanvaardbaarheid van de tijdelijke onteigening bij het kraken, de internationale verplichtingen in het kader van het recht op huisvesting, de houdbaarheid van het wetsvoorstel in het licht van de constitutionele en rechtstatelijke beginselen, alsook wetstechnische en praktische onvolkomenheden van de voorgestelde leegstandsbestrijding. Het geheel wordt besloten met een conclusie en een oproep om niet voor het wetsvoorstel te stemmen.

Het voorstel is in strijd met de verplichting om op progressieve wijze woonruimte voor iedereen te bevorderen. Er zijn niet voldoende zwaarwegende argumenten om het op eigen initiatief realiseren van huisvesting in leegstaand vastgoed te bemoeilijken of zelfs strafrechtelijk te sanctioneren. Het voorstel is door de wijziging in de delictomschrijving in strijd met de rechtszekerheid. In het geval dat zaken structureel niet voor de rechter worden gebracht, maar krakers wel worden opgepakt of zelfs ontruimd, zal er sprake zijn van structurele schending van het recht op een eerlijk proces ex artikel 6 EVRM en zal de uitvoering van de wet op gespannen voet staan met het beginsel van scheiding der machten. Omdat de wet ook zou moeten gaan gelden voor mensen die al jaren in een kraakpand wonen, is er tevens sprake van schending van het verbod op terugwerkende kracht.

De voorgestelde leegstandsbestrijding is een papieren tijger, die daarom moet worden opgevat als een onjuiste legitimatie voor het in te voeren kraakverbod. In werkelijkheid is het voorzienbaar dat met een kraakverbod de leegstand juist zal toenemen en dat door de te vergroten rol voor leegstandsbeheerorganisaties meer mensen genoeg moeten nemen met huisvesting zonder huurbescherming. Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel is onvoldoende onderzoek gedaan naar de woningnood; noch naar de acute woningnood, noch naar de 'verborgen' woningnood. Het feit dat in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel het woord 'woningnood' slechts drie keer aan te treffen is en de term 'leegstand' maar liefst 393 maal, geeft aan dat het wetsvoorstel op sociaal vlak onvoldoende doordacht is.

Ook op het vlak van de handhaafbaarheid is het wetsvoorstel onvoldoende doordacht. Door iets te verbieden verdwijnt ditzelfde fenomeen nog niet. Er is sprake van een schijnoplossing voor een onnodig geïdealiseerd fenomeen, waarbij er daadwerkelijk burgerrechten ingeperkt worden.

## Summiere historische inleiding

Kraken als maatschappelijk fenomeen van grote betekenis is in de jaren '60 en '70 ontstaan.<sup>1</sup> In jaren '80 heeft de wetgever (mede naar aanleiding van sociale onrust die het gevolg was van de toenmalige woningnood) via de Leegstandswet in artikel 429 sexies Wetboek van Strafrecht neergelegd dat eigenaren van vastgoed een termijn van een jaar zou worden gegund om er een bestemming voor te vinden. Pogingen om kraken verboden te maken ongeacht de leegstandstermijn, zijn altijd op niets uitgelopen. Een rapport van de Raad van Kerken heeft op een cruciaal moment bewerkstelligd dat een voldoende aantal leden van de CDA-fractie uiteindelijk tegen een dergelijk voorstel heeft gestemd.<sup>2</sup> Dit zeer gedegen rapport had als voornaamste argumenten tegen een kraakverbod dat het te verwachten was dat de speculatieve leegstand en daarmee de woningnood zou toenemen, alsook dat het aantal te verwachten 'protestkrakingen' zou toenemen<sup>3</sup>.

## Morele kanten van het kraken

Wie worden er nu geholpen met dit wetsvoorstel? Niet mensen met woningnood, verdrukten etc., maar vastgoedeigenaren: met name professionele verhuurders en beheerders, of bijvoorbeeld projectontwikkelaars en woningcorporaties met een sociale taak om mensen met een laag inkomen te huisvesten. Wie zich de luxe veroorlooft om panden (niet zelden vanuit speculatieve overwegingen) langer dan een jaar leeg te laten staan, zou zich geen slachtofferrol moeten aanmeten.

Wonen is een eerste levensbehoefte, speculeren niet. Het eigendomsrecht kan en mag niet zo absoluut worden opgevat dat dit zonder nadere afweging zwaarder zou wegen dan het recht op huisvesting. Nu onderdak een primaire levensbehoefte is, komt het op eigen initiatief hierin voorzien in sommige gevallen letterlijk neer op het redden van het eigen vege lijf. De veel gemaakte vergelijking met een fiets of auto gaat dus niet op. Bij kraken verandert er niets in de eigendom, enkel het gebruik wordt tijdelijk gewijzigd. Vaak wordt er ook geschermd met een soort schrikbeeld van de kleine particulier die de dupe wordt van kraakacties. Echter, de ervaring leert dat slechts in een zeer verwaarloosbaar klein aantal gevallen er panden gekraakt worden van eigenaren die minder dan drie panden in hun vastgoedportefeuille hebben.

Wie kraken principieel moreel verwerpt, verwerpt niet een enkele handeling of 'slechte gewoonte' van mensen, maar verwerpt hoe mensen wonen, kortom hoe mensen leven en daarmee de mensen zelf. Welbeschouwd *kan* kraken simpelweg niet principieel moreel verwerpelijk zijn, omdat er wereldwijd naar schatting ruim honderden miljoenen mensen (beweerdelijk) 'zonder recht of titel' ergens hun onderdak hebben (in zelfgebouwde huisjes, krottenwijken, bidonvilles, kraakpanden, enz.).<sup>4</sup> Hoewel de vergelijking (gelet op de slechts relatieve armoede in Nederland) op het eerste gezicht volledig mank lijkt te gaan, is het wezen van kraken in Nederland en kraken in bijvoorbeeld Brazilië hetzelfde: namelijk het voor de woningbehoefte bezetten van land of vastgoed door mensen die niet over de juridische eigendom beschikken. Het is ronduit onwenselijk dat duizenden mensen die dit in Nederland doen van de ene op de andere dag gecriminaliseerd worden.

Krakers in Nederland dringen zich overigens niet voor op de woningmarkt. In het rapport van de Raad van Kerken staat hierover de zeer treffende passage te lezen (p. 71): 'Oktober 1946 probeerde de toenmalige

<sup>1</sup> Eric van Duivenvoorden, Voet tussen de Deur, geschiedenis van de kraakbeweging 1964 – 1999, de Arbeiderspers 2000

<sup>2</sup> <http://home.hetnet.nl/~Kiebeler/homepage%20Hans/LEEGSWET.HTM>

<sup>3</sup> 'Kraken in Nederland', Rapport van de Raad van Kerken in Nederland, 1978; thans beschikbaar via [www.kraakpetitie.nl](http://www.kraakpetitie.nl) onder 'informatie'

<sup>4</sup> <http://www.worldchanging.com/archives/002875.html>

minister van Volksgezondheid van Bevan de publieke opinie tegen woningbezitters te keren door te suggereren dat zij zich voordrongen in de rij van woningzoekenden, terwijl zij in werkelijkheid juist uit die rij stapten door in gebouwen te trekken die anders niet voor bewoning gebruikt zouden zijn.'

## **Woningnood**

Een ander argument dat wel wordt gebruikt om te stellen dat kraken in Nederland moreel onaanvaardbaar is, is dat er geen woningnood meer zou bestaan. Gelet op de wachtlijsten in de steden, zowel voor kamers als voor woningen, is dit volledig uit de lucht gegrepen. Woningen worden in hoog tempo aan het woningbestand onttrokken, met sloopbonussen<sup>5</sup> (en premies voor het bouwen van duurdere woningen) voor corporatiebestuurders. Hoewel de schattingen van gesloopte woningen (en het aandeel van sociale huurwoningen daarin) uiteenlopen, is er duidelijk een trend van toenemende afbraak waarneembaar. Bovendien worden de gronden voor urgentie overal ingeperkt; zwangere vrouwen komen er niet meer voor in aanmerking. Meisjes en vrouwen die in een blijf-van-mijn-lijf-huis hebben gezeten, hebben in vele gemeenten geen aanspraak op prioriteit voor een eigen woning als zij niet eerder al zelfstandige woonruimte hebben gehad. De Wet Grootstedelijke Problematieken (ook wel 'Rotterdamwet' genoemd) verbiedt mensen met een inkomen onder 120% van het minimum om in bepaalde wijken te wonen.

De grote vlucht van leegstandsbeheerorganisaties (in volksmond antikraakbureau's<sup>6</sup> genoemd) heeft als neveneffect dat in ieder geval starters op de woningmarkt huisvesting in combinatie met huurbescherming niet meer als een vanzelfsprekendheid hoeven te ervaren. Onderhuur wordt met hand en tand bestreden, maar vaak ook zonder oog te hebben voor de uit nood geboren onderhuurders. De grote toename van de woonfraude wijst op het ontstaan van een nieuw fenomeen van 'verborgen' woningnood. Navraag bij de Woonbond wijst uit dat er momenteel geen harde cijfers bestaan omtrent de woningnood. Zowel de eerste als tweede Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel besteden geen noemenswaardige aandacht aan de woningnood<sup>7</sup>. Als er geen woningnood zou zijn (wat vaak genoeg beweerd wordt), zouden er geen ellenlange wachtlijsten bestaan.

Kraken fungeert als een sociaal vangnet in een tijd dat woningnood nog altijd voor vele mensen acuut is. De MvT van het wetsvoorstel komt wel met veel cijfers over de leegstand<sup>8</sup>, maar aan de statistieken rond de woningnood is geen enkele aandacht besteed. De wetgever zou er dan ook goed aan doen om in plaats van kraken te verbieden, meer onderzoek te plegen naar de woningnood. Huisvesting voor iedereen (zonder er krom voor te hoeven liggen) is naar onze mening een sociaal economisch haalbaar doel.

Het feit dat de het woord 'woningnood' in de hele MvT welgeteld drie keer voorkomt en de term 'leegstand' maar liefst 393 keer, geeft te denken over de balans in het wetsvoorstel tussen economische belangen enerzijds en menselijke belangen anderszijds. Ageren tegen leegstand zonder te ageren tegen woningnood is welbeschouwd een vorm van ongepaste selectieve verontwaardiging.

## **Internationale verplichtingen**

<sup>5</sup> Implicatie van een adviesregeling van branche-organisatie Aedes. Zie: 'Sloopbonus voor Directie van Woningcorporaties', Volkskrant 19 augustus 2005

<sup>6</sup> De 'Zonnebloem brochure' n.a.v. een buit gemaakt intern rapport van HOD uit 1999 is illustratief voor in hoeverre deze organisaties zich met sociale overwegingen bezighouden, <http://squat.net/nl/zonnebloem/organisatie.html>

<sup>7</sup> In totaal komt de term 'woningnood' drie keer in de tweede MvT voor (p. 8); geheel ongemotiveerd en onbegrijpelijk wordt gesteld dat woningnood en een activistische reactie daarop niet meer van de 21e eeuw zouden zijn!

<sup>8</sup> p. 15 MvT; de leegstand van bedrijfsruimte is anno 2009 inmiddels opgelopen tot ruwweg 11 miljoen vierkante meter.

Hoewel het moeilijk (zo niet onmogelijk) is om schattingen te doen over de aantallen krakers in Nederland, is wel te zeggen dat een substantieel aantal mensen voor hun woonruimte aangewezen is op kraken voor hun huisvesting. Het voorzienbaar dat bij een eventueel kraakverbod, de mensen die op dit moment onderdak vinden via kraken, na invoering van de wet ernstig in de problemen zouden komen. Wij menen dat dit zeer onwenselijk zou zijn en in strijd met de verplichting van de overheid om op progressieve wijze huisvesting voor iedereen te bevorderen.<sup>9</sup> Artikel 9 juncto 21 van de Maastricht Guidelines verbiedt overheden strafrecht in te voeren dat een substantieel aantal mensen van hun eerste levensbehoefte onthoudt. Er is in het wetsvoorstel, zoals dat nu voorligt, niets geregeld voor de mogelijke toestroom van nieuwe daklozen tot de huidige instellingen voor daklozenopvang. Ten overvloede zij het hier vermeld dat vele mensen niet in aanmerking zouden komen voor bewoning via de leegstandsbeheerorganisaties omdat er zonder uitzondering een systeem van voordracht en ballotage wordt gehanteerd. De website van Ad-Hoc leegstandsbeheer maakt niets voor niets reclame met 'streng selectie en betrouwbare bewoners'. Mensen met schulden en mensen die werkloos zijn, of zelfs mensen met huisdieren hoeven niet bij deze bedrijven aan te kloppen.

### **Scheiding der machten, recht op eerlijk proces**

In het Nederlandse strafrechtstelsel heeft het openbaar ministerie het vervolgingsmonopolie en wordt (sinds 1970 mede naar aanleiding van de Provo-onrust) aan het opportuniteitsbeginsel een zodanige invulling gegeven dat er slechts tot vervolging wordt overgegaan, wanneer dat ook maatschappelijk wenselijk is.<sup>10</sup>

Er zijn nu al signalen dat het OM niet op een stroom van 138a-zaken zit te wachten.<sup>11</sup> Er is dus een groot risico van strafrechtelijke ontruiming zonder rechterlijke toetsing. Dit zou inhouden dat de politie als een soort rechter moet optreden, hetgeen indruist tegen een van de wezenlijke beginselen van de democratische rechtstaat, namelijk de scheiding van machten. Het is nu al schering en inslag dat krakers (waar eigenlijk geen zaak tegen is) worden opgepakt, één nacht in de cel moeten verblijven en vervolgens zonder dagvaarding weer op straat komen te staan. Het is vanzelfsprekend dat dit als een door de politie eigenmachtig opgelegde en toegediende straf wordt ervaren.

In het geval dat zaken structureel niet voor de rechter worden gebracht, maar krakers wel worden opgepakt of zelfs ontruimd, zal er sprake zijn van structurele schending van het recht op een eerlijk proces ex artikel 6 EVRM. Het is een ervaringsfeit dat het indienen van een klachtenprocedure bij de politie zelf in vrijwel alle gevallen nergens toe leidt en dat (in ieder geval in Amsterdam) bij klachten aan het adres van de korpsbeheerder stevast naar de klachtenprocedure bij de politie wordt verwezen.

### **Rechtszekerheid**

In de tweede redactie<sup>12</sup> van artikel 138a is als bestanddeel weggehaald dat er 'door of namens de rechthebbende' een vordering moet zijn uitgegaan vooraleer er aan de delictsomschrijving is voldaan. Dit zou er dus op neer komen dat ook nietsvermoedende bezoekers van een kraakpand onder de omschrijving van kraken als misdrijf zouden vallen. Dit staat op gespannen voet met het *rechtszekerheidsbeginsel* en is dus om rechtsstatelijke redenen onwenselijk. De strafbaarheid van bezoekers van kraakpanden zonder voorafgaande waarschuwing valt tevens niet te rijmen met het beginsel van *geen straf zonder schuld*. Het vereiste van een vordering door of namens de rechthebbende is niet voor niets in de omschrijving van

<sup>9</sup> Deze verplichting is neergelegd in artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele rechten (IVESCR), alsmede op grond van artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest.

<sup>10</sup> Het zgn. positieve opportuniteitsbeginsel; 't Hart, Openbaar Ministerie en Rechtshandhaving, p. 117 e.v., Gouda Quint 1994

<sup>11</sup> Zie Advies College van Procureurs, niet openbaar gemaakt; verwijzing advies RvS W03.08.0380/I

<sup>12</sup> Nota van Wijziging; TK 2008-2009, 31 560 nr. 5

artikel 138 Wetboek van Strafrecht terecht gekomen.

Omdat met de wijziging van de formulering ook de rechthebbende buiten spel wordt gezet, zouden zelfs mensen met achteraf verkregen toestemming van een eigenaar om een pand tijdelijk te beheren het risico lopen om te worden opgepakt door de politie. Op deze manier wordt het voor de politie wel heel makkelijk om misbruik te maken van het wetsartikel, zoals dat nu ter stemming voorligt. Het zou zelfs voor discussie vatbaar worden of onbevoegde onderhuurders misschien niet ook onder de delictsomschrijving van 138a vallen, waarvan toch mag worden aangenomen dat dat niet de bedoeling is.

### **Verbod op terugwerkende kracht**

Omdat de wet, volgens de indieners ook zou moeten gaan gelden voor mensen die al jaren in een kraakpand wonen, is er sprake van schending van het verbod op terugwerkende kracht. In een brief<sup>13</sup> van de Adviescommissie Strafrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten schrijft zij naar aanleiding van de indiening van het wetsvoorstel: *'Als punt van inhoudelijk commentaar op het wetsvoorstel merkt de Adviescommissie op dat thans onduidelijk is in hoeverre op het moment van inwerkingtreding van het wetsvoorstel reeds bestaande kraakpanden onder de werking van de wet vallen. Indien dat het geval zou zijn zou dit in strijd zijn met het verbod op terugwerkende kracht van strafbepalingen als bedoeld in artikel 1 Wetboek van Strafrecht.'*

Nu de vordering door of namens de rechthebbende als bestanddeel uit de delictsomschrijving is weggehaald, geldt er naar onze stellige overtuiging des te sterker dat er sprake zou zijn van schending van dit rechtsbeginsel.

### **Taak van de overheid**

In de MvT en het advies van de Raad van State valt te lezen dat woningdistributie en toewijzing niet als een taak van de overheid moet worden gezien<sup>14</sup>. Dit mag in het licht van artikel 22 van de Nederlandse Grondwet opmerkelijk worden genoemd<sup>15</sup>. Sinds de woningcorporaties zijn geprivatiseerd, hebben zij een dubbele pet op: verhuurder *en* woningbouw. De huidige praktijk is dat andere projectontwikkelaars niet investeren in sociale huisvesting zolang zij hier geen winst mee kunnen behalen. Er is dus weldegelijk een taak voor overheden om woonruimte te waarborgen voor financieel minder draagkrachtigen. Als er te weinig betaalbare woonruimte is, dan biedt huurtoeslag in dit opzicht onvoldoende uitkomst.

Krakers wordt door de tegenstanders van kraken vaak verweten dat zij eigenrichting plegen. Dit in de praktijk nogal zwaar beladen begrip kan echter niet van toepassing zijn, zolang men nog niet via tussenkomst van de rechter het recht op huisvesting kan afdwingen. In Frankrijk kunnen daklozen vanaf 2012 naar de rechter stappen om woonruimte te eisen.<sup>16</sup> De Nederlandse overheid kan zich beter bezighouden met vergelijkbare wetgeving, dan met dit wetsvoorstel dat tot doel heeft om mensen die hun recht op woonruimte opeisen, te criminaliseren.

---

<sup>13</sup> Brief Adviescommissie Strafrecht aan Orde van Advocaten d.d. 20 oktober 2008; in de brief wordt opgemerkt dat de Adviescommissie verder geen inhoudelijke adviesrol ziet weggelegd maar dat wel kan worden afgevraagd *'of het strafrecht de meest passende weg is om de door de minister gesignaleerde problemen te bestrijden. Het strafrecht dient immers steeds als ultimum remedium te gelden.'*

<sup>14</sup> Advies RvS en reactie van de indieners, TK 2008-2009, 31 560, nr. 4, p. 9: 'oneigenlijke taak voor de gemeenten'

<sup>15</sup> Artikel 22 lid 2 van de Grondwet luidt: 'Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.'

<sup>16</sup> 'Recht op woning in Frankrijk na actie daklozen', Volkskrant 3 januari 2007

### **'Vorderen' of 'verplicht aanbieden'?**

Gemeenten hebben al sinds jaar en dag bevoegdheden om leegstand te bestrijden, maar willen hier kennelijk geen gebruik van maken.<sup>17</sup> De reacties van de G4 en overige gemeenten lijken sterk in de richting te wijzen dat zij in het geheel niet zitten te wachten op extra taken op dit punt. In de reactie van de indieners van het initiatiefwetsvoorstel op het advies van de RvS, wordt weliswaar beweerd dat de kosten mee zullen vallen nu het niet om een *vorderingsbevoegdheid* zou gaan. Wie zich echter verdiept in de voorgestelde regeling kan niet anders concluderen dat, alle stapjes van de procedure bij elkaar opgeteld, de sanctie op leegstand in materieel opzicht toch echt op hetzelfde neerkomt. Het 'gedwongen moeten aanbieden' van de ruimte aan een door de gemeente toe te wijzen gebruiker, is eenvoudigweg het zelfdes als het vorderen van leegstaande ruimte.<sup>18</sup> Alle retoriek ten spijt, zullen gemeenten die inderdaad werk willen maken van leegstandsbestrijding niettemin een soort leegstandsregister moeten gaan bijhouden. Gemeenten krijgen wel extra taken, maar niet op voorhand het extra geld dat nodig is. Alle ideeën en inspanningen om te komen tot een registratie van leegstand door overheden, hebben de afgelopen decennia tot niets geleid.

### **Leegstandsbestrijding papieren tijger**

De meldingsplicht voor leegstand zowel bij woningen als voor bedrijfsruimte blijft in dit voorstel facultatief, de gemeenteraad moet nog steeds eerst een actief een besluit nemen voordat deze plicht gaat gelden. Vervolgens is het nog de vraag in hoeverre er dan gehandhaafd zal gaan worden. De strafbepaling van artikel 84 lid 3 Huisvestingswet voor overtreding van artikel 8 (meldingsplicht voor leegstaande woningen) is zo oud als de weg naar Kralingen en komt neer op een hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie (€ 7.400). Het blijft een mysterie waarom gemeenten na eventuele invoering van het wetsvoorstel zullen breken met het verleden en de hantering van deze bevoegdheid een nieuw leven zouden gaan inblazen. We mogen hopen dat niet de te verwachten inkomsten uit boetes hierbij een rol spelen.

Niet geheel onbelangrijk is het te beseffen dat gemeenten die (tegen de verwachtingen in) een meldingsplicht willen handhaven, het gelijkheidsbeginsel in acht dienen te nemen. Wanneer slechts overtreders op willekeurige gronden worden aangeschreven, is de handhaving op grond van de huidige bestuursrechtelijke jurisprudentie niet rechtmatig.<sup>19</sup> Wanneer er in het bestuursrecht gehandhaafd moet worden, kan dit niet op subjectieve gronden beperkt worden tot bijvoorbeeld alleen specifiek de huisjesmelkers die de gemeente de stad uit wil hebben.

### **Makkelijk te ontduiken**

Een nieuw punt in het wetsvoorstel in het kader van de leegstandsbestrijding is dat er nu ook voor bedrijfs- en kantooruimte een vorderingsbevoegdheid bedacht. Zelfs als gemeenten hiertoe over willen gaan zit er echter nog een flinke adder onder het gras. Artikel 7 van Leegstandswet zou in de toekomst 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*

<sup>17</sup> Artikel 8 en 84 van de Huisvestingswet

<sup>18</sup> Vergelijk de tekst van het ter stemming voorliggend artikel 7 lid 1 Leegstandswet: *'De eigenaar is verplicht om de overeenkomstig artikel 5 voorgedragen gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, aan te bieden.'* (!)

<sup>19</sup> ABR 20 juli 1998, AB 1998, nr. 406; ('ligplaats Omzigt')

*neemt.*' Zo is de leegstandsprocedure makkelijk te ontduiken en het is dus niet aannemelijk dat eigenaren blootgesteld zullen worden aan dwangmiddelen in een later stadium van de voorgestelde procedure.<sup>20</sup> Het gebouw hoeft maar voor een gedeelte gebruikt te worden, in het kader van een (al dan niet gefingeerde) overeenkomst en de dwingende maatregelen kunnen reeds niet meer worden opgelegd. Hoewel er wel gespeculeerd wordt dat de kosten voor vastgoedeigenaren kunnen oplopen tot € 20.000, is de boete van € 7.500 in het huidige wetsvoorstel wegens het niet voldoen aan de meldingsplicht - in verhouding tot de waarde van vastgoed - overigens al snel te overzien.

### **Leegstand mag geen inkomstenbron zijn**

Hoewel wij dus weinig verwachten van de boetebepaling, willen wij nogmaals benadrukken dat financiële overwegingen buiten beschouwing moeten worden gelaten. Het zou wel heel wrang zijn wanneer mensen op straat worden gezet, met als gevolg dat panden leeg komen te staan waarmee vervolgens de gemeentekas kan worden gespekt. Het feit dat ontruiming en leegstand financieel voordeel voor gemeenten zou kunnen opleveren is een mogelijk neveneffect van het wetsvoorstel dat absoluut onwenselijk is.

### **Valse legitimatie**

Wij juichen inspanningen om van overheidswege iets aan de leegstand te doen toe, *mits* een rechtvaardige herverdeling ten volste is gewaarborgd. Nu hierover niets is geregeld, is dit dus niet het geval. In de 'Wet Kraken en Leegstand' is de voorgestelde leegstandsbestrijding niet meer dan een wassen neus, en daarmee ons inziens niet meer dan een valse legitimatie voor een kraakverbod. Het gevolg van dit kraakverbod zou (bij handhaving en naleving) dus heel goed kunnen zijn dat er een toename van daklozen plaatsvindt gelijktijdig met een toename van leegstand.

### **Onduidelijkheid over de toewijzing**

Een grote leemte in het wetsvoorstel is dat er geen juridische voorziening is getroffen over hoe de eventueel toe te wijzen gebruikers worden geselecteerd. Behalve dat het hierdoor minder aannemelijk is dat van de betreffende bevoegdheid gebruik zou gaan worden gemaakt, laat dit ruimte voor vriendjespolitiek, valse concurrentie, en het voortrekken van bepaalde groepen zoals studenten of anti-krakers.

In het Advies van de Raad van State wordt gemakshalve aangenomen dat 'leegstandsbeheerorganisaties' een uitvoerende taak op zich kunnen voor de gedwongen toewijzing van gebruikers. Bij anti-kraak wordt in de regel maar een heel klein gedeelte van de panden bewoond, tenzij het om te slopen sociale huisvesting gaat. In dit verband is het aardig om op te merken de voorgestelde aanpassing van de 'Buitenplanse Ontheffingenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening' om gebruik in strijd met het bestemmingsplan juridisch in te kleden, behoorlijk achter de feiten aanloopt. Antikraakbureau's wordt nu al (ook bestemmingsplan-technisch) nauwelijks iets in de weg gelegd om het naast elkaar bestaan van leegstand en woningnood economisch te exploiteren. De wijziging van de buitenplanse ontheffingenlijst is niets meer dan het in de wet opnemen van een reeds lang bestaande praktijk en zal dus geen enkele invloed hebben op het opheffen van leegstand.

In aanvulling hierop moet nog worden opgemerkt dat voor de problematiek van de toewijzing aanknopings

---

<sup>20</sup> Op overtreding van het voorgestelde artikel 7 lid 3 Leegstandswet is geen sanctie voorzien, waardoor ook vanwege dit punt de leegstandsbestrijding een lege huls is.

bij het woning-urgentiesysteem uit het oogpunt van huurbescherming geen optie is. Het wetsvoorstel geeft gemeenten ingevolge het alsdan in te voeren nieuwe artikel 7 lid 1 Leegstandswet de bevoegdheid gebruikers toe te wijzen. Nergens staat geregeld op welke manier het tijdelijk gebruik rechtsgeldig beëindigd zou moeten kunnen worden. De meestal kwetsbare categorieën woningzoekenden waar het urgenciesysteem voor bedoeld is, zijn juist gebaat bij stabiele huisvesting met huurbescherming en niet bij vage tijdelijke gebruiksconstructies. Hoewel het vorderen van leegstaand vastgoed ten behoeve van urgent-verklaarden, deze groep mensen potentieel uit de brand zou kunnen helpen, biedt deze wet (hoewel misschien beter iets dan niets) helaas geen sociaal maatschappelijk verantwoorde uitkomst. In het debat rondom kraken en het wetsvoorstel lijkt een aantal politici hier echter wel en dus onterecht van uit te gaan.

Vanuit de kant van de eigenaar bezien is het overigens evengoed bezwaarlijk dat niet duidelijk geregeld is hoe lang en tegen welke vergoeding of bestuurscompensatie de toegewezen gebruiker geduld moet worden. Dit zal voorzienbaar tot de nodige procedures leiden.

Leegstandsbestrijding van overheidswege zou volgens ons pas voldoen, wanneer gebouwen zonder omhaal worden gevorderd, indien nodig omgebouwd tot woonruimte, en vervolgens met recht op huurbescherming en huurprijsbescherming onvoorwaardelijk worden aangeboden aan mensen in woningnood.

### **Huidige wetgeving maakt een goede afweging**

De indieners van het wetsvoorstel stellen dat Nederland 'een beetje gekke Henkie' zou zijn doordat kraken mogelijk is, zonder in strijd te zijn met de strafwet. Behalve dat dit niet geheel juist is (zo is kraken in bijvoorbeeld Groot-Brittannië en Servië slechts in strijd met het civiele recht en niet in strijd met enige strafwet) kent Nederland ook een geheel andere voorgeschiedenis op dit punt. In feite was de invoering van de Leegstandswet zelfs een inperking op de vrijheid die de kraakbeweging van weleer zichzelf aanmat. Zo werd de termijn van een jaar ingevoerd, ook voor panden waarvan het duidelijk was dat zij in handen waren van beruchte speculanten en werd de anonieme dagvaarding bij wet geregeld. De huidige doorlooptijd van een kort geding bij kraakzaken is overigens niet onbezwaarlijk lang en wie kan aantonen plannen te hebben krijgt altijd gelijk bij de rechter.

In landen in Europa waar kraken wel verboden is, hangt dat naar onze bevindingen niet samen met wetgeving die speciaal geschreven is om mensen te verbieden om in leegstaand vastgoed te kruipen. In dat opzicht zou Nederland dus juist op specifiek dit punt anti-sociale wetgeving invoeren. De eerste wet om vastgoedeigenaren te beschermen tegen woningzoekenden moet in Europa nog worden ingevoerd, maar Nederland loopt met dit wetsvoorstel kans om daadwerkelijk 'gekke Henkie' te worden.

Wij zijn van overtuiging dat met de invoering van artikel 429 sexies Wetboek van Strafrecht destijds een redelijke afweging is gemaakt. Als een eigenaar een jaar de tijd heeft om er een bestemming voor te vinden, vinden wij dat een redelijke termijn. Bij slooppanden is er naar onze mening geen bezwaar tegen om deze al eerder te gaan bewonen, totdat er daadwerkelijk een aanvang kan worden gemaakt met de plannen. Het wetsvoorstel is onafgewogen omdat het alle vormen van leegstand strafrechtelijk beschermt.

Het zou wenselijk zijn dat dat beleidsmakers en ondernemers kraken niet als een onoverkomelijk probleem beschouwen en dat in plaats daarvan de bezetting van langdurig leegstaand vastgoed (gelet op de relatieve kosten in relatie tot de waarde van het vastgoed) meer als één van de normale bedrijfsrisico's

van vastgoedexploitatie zou worden ervaren.

### **Handhaving, enorme kosten**

In 2006 is er naar aanleiding van de motie van de Tweede Kamer door het ministerie van Justitie onder minister Donner onderzoek gedaan naar de merites om kraken eventueel te verbieden. Het was toen juist op dit punt van de handhaving waarom een totaalverbod op kraken werd afgeraden.

Er wordt gesteld in de Memorie van Toelichting (p. 14) dat de politie het in het begin even wat drukker gaat krijgen: 'enige, nog niet naar omvang exact in te schatten, extra inspanningen voor politie'. De schrijvers van de memorie zijn daarbij van mening dat het voor de belasting van de politie en de rechterlijke macht niet uit zou maken of er civielrechtelijke ontruiming of strafrechtelijke nodig zijn (p. 10). Dit is een aperte onwaarheid nu het in de praktijk eerder regel dan uitzondering is dat wanneer er een civiel proces is geweest of zelfs enkel maar is aangespannen, de krakers het pand vrijwillig verlaten waardoor de politie/justitie in het geheel niet in actie hoeven te komen.

Hoofdcommissaris Leen Schaap van Amsterdam meent stellig dat een kraakverbod meer in plaats van minder werk zou opleveren en dat hij zelf veel liever achter 'de boeven' aan gaat.<sup>21</sup> Burgemeester Job Cohen verwacht hoge kosten als alle panden bij voorbaat strafrechtelijk ontruimd moeten gaan worden.<sup>22</sup>

Door iets te verbieden verdwijnt ditzelfde fenomeen nog niet. Er is sprake van een schijnoplossing voor een onnodig geproblematiseerd fenomeen, waarbij mensen echter daadwerkelijk gecriminaliseerd worden.

### **Openbare orde argument; menselijk leed**

Behalve dat er een capaciteitsgebrek om de hoek komt kijken, is het te verwachten dat bij een kraakverbod het aantal 'protestkrakingen' zal toenemen. Mensen die hun woning wordt afgepakt, hebben weinig meer te verliezen. Dat deze mensen vervolgens bereid zijn om confrontatieve actiemethoden toe te passen om hun recht op woonruimte af te dwingen, hebben de rellen, barricades, tanks in de straten en al dat soort dingen meer van jaren '80 ons inziens afdoende bewezen. In landen waar kraken verboden is, is kraken alsnog van grote betekenis. Zo staat Barcelona wereldwijd bekend als *de* kraakhoofdstad van Europa en daar gaat het er zeker niet zachtzinnig aan toe. Wanneer panden in Nederland met net zoveel vuur verdedigd gaan worden, heeft een kraakverbod niet het effect dat de indieners voor ogen hebben.<sup>23</sup>

### **Moeders met hun kinderen op straat?**

Een zeer grote omissie in het wetsvoorstel is dat er op geen enkele wijze in een overgangsregeling is voorzien of anderszins aandacht is besteed aan extra opvangfaciliteiten. Kortom: hebben de indieners van het initiatiefwetsvoorstel wel voldoende nagedacht over de gevolgen van een kraakverbod? Het is slechts gissen hoeveel mensen tussen wal en schip zullen vallen wanneer zij niet meer op eigen initiatief in hun woningbehoefte mogen voorzien. Het wetsvoorstel rept er met geen woord over. Alleen daarom al is een kraakverbod onacceptabel. Wij hopen en dringen er bij u op aan dat het wetsvoorstel af zult keuren. Wonen is en blijft een recht!

---

<sup>21</sup> <http://www.schepsel.nl/stoorzender/Site/Stoorzender.tv.html>

<sup>22</sup> Interview radio 1 'stopt het kraken in Nederland?' <http://www.radio1.nl/contents/4362-stopt-het-kraken-in-nederland?autostart=4812>

<sup>23</sup> Over kraken in Nederland vanuit Europees perspectief: interview met socioloog Hans Pruijt, in de in noot 22 genoemde uitzending van radio 1.