



Wet Kraken & Leegstand en Amsterdamse leegstandverordening

De in oktober 2010 van kracht geworden Wet Kraken en Leegstand verbiedt kraken bij wet, maar heeft eveneens tot doel leegstand terug te dringen. De wet geeft gemeenten extra bevoegdheden, waarmee maatregelen tegen leegstand genomen kunnen worden.

Kraken is een misdrijf

Met de inwerkingtreding van de Wet is kraken een strafrechtelijk misdrijf geworden, ook wanneer een pand langer dan een jaar leeg staat. Op kraken staat vanaf de inwerkingtreding van de Wet een strafrechtelijke sanctie van maximaal één jaar gevangenisstraf, die onder omstandigheden kan oplopen tot maximaal twee jaar (kraken met geweld en/of intimidatie) of maximaal twee jaar en acht maanden (kraken in groepsverband en met geweld/intimidatie).

Ontruiming

De Wet beoogt ook te voorzien in het probleem dat was ontstaan na een uitspraak van de Hoge Raad van 9 oktober 2009, op grond waarvan, kort gezegd, het Openbaar Ministerie niet langer de bevoegdheid had om een kraker strafrechtelijk te ontruimen.

De Wet bepaalt nu dat een opsporingsambtenaar in geval van verdenking van kraak, niet alleen een gekraakt pand mag betreden, maar ook alle personen mag ontruimen die zich wederrechtelijk in het pand bevinden.

Het kraakverbod in de praktijk

De Raad van State uitte in haar advies aan de Tweede Kamer twijfel over het wetsvoorstel, de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen en de bijdrage die de verzwaring van de strafmaat biedt om het kraakprobleem op te lossen. De Raad merkte op dat de verdergaande strafbaarstelling – vanwege de kenmerken, maatschappelijke achtergronden en motieven van veel krakers – nauwelijks een afschrikkende werking zal hebben. De in de krakersbeweging veelgehoorde leus, in reactie op het kraakverbod, "*Kraken gaat door!*", laat weinig aan de verbeelding over. Sinds de invoering van de Wet zijn dan ook nog talloze panden bezet. Kraakacties behoren na inwerkingtreding van de Wet niet tot het verleden. Sterker nog: aangezien kraken in de Wet nu direct strafbaar is gesteld, ook als een pand langer dan een jaar leeg staat, is een onbedoeld gevolg van de Wet dat panden al binnen één jaar na leegkomen worden gekraakt. Een jaar afwachten levert krakers strafrechtelijk gezien immers geen voordeel meer op.

Ontruiming in de praktijk

In november 2010 werden alle gerechtelijke ontruiming van gekraakte panden verboden. Op 1 december is echter een beleidsbrief van het college van procureurs-generaal in Den Haag in werking getreden, waarmee strafrechtelijke ontruiming weer mogelijk is. Strafrechtelijke ontruiming worden acht weken van tevoren aankondigen, waarmee krakers de mogelijkheid hebben een kort geding aan te spannen. Als dit het geval is, wordt in principe niet ontruimd tot een voorzieningenrechter over de situatie beslist heeft.

De ontruiming van gekraakte panden blijft een probleem. Een ontruiming is namelijk een civielrechtelijke procedure, terwijl de nieuwe wet strafrechtelijk van aard is. Pandeigenaren zijn nog steeds afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Als het OM bepaalt dat een strafrechtelijke ontruiming gerechtvaardigd is, wordt de politie gemachtigd over te gaan tot ontruiming. Deze toestemming wordt echter pas gegeven wanneer het OM een ontruiming opportuun acht, bijvoorbeeld wanneer de situatie de openbare orde bedreigt. Is dat niet het geval, of vormt juist ontruiming een gevaar, dan is het niet waarschijnlijk dat daarvoor toestemming wordt gegeven.

Als ontruiming niet via een strafrechtelijke procedure gerealiseerd kan worden, rest de pandeigenaar alleen nog een civielrechtelijk kort geding tegen de krakers. Het toetsingskader daarvoor is nog hetzelfde en vooral de eis van urgent belang blijft gelden. Als er geen concrete plannen zijn voor een gekraakt pand, blijft ontruiming langs de civiele weg problematisch. De Wet Kraken en Leegstand verandert hieraan niets.

Leegstand

Tegenover de strengere kraakwetgeving staan in de Wet ook stringentere leegstand-bepalingen. De gemeente Amsterdam heeft een verordening ingesteld om leegstand te bestrijden. Deze bepaling verplicht eigenaren vanaf juni 2011 kantoorpanden die langer dan een half jaar leeg staan bij de gemeente te melden. Hiermee wil men in kaart brengen hoeveel kantoren ongebruikt blijven en hoe lang deze leegstand duurt. Eigenaren die hun leegstaande kantoorruimte niet aanmelden, wordt beboet met € 7.500. Panden die langer dan een jaar onbezet blijven, kunnen door de gemeente een gebruiker of bewoner toegewezen krijgen. Het gaat dan om bewoners (bijvoorbeeld studenten), kunstenaars of bedrijven (bijvoorbeeld een hotel). Als eigenaren hun medewerking aan deze plaatsing niet verlenen, is de gemeente gerechtigd een dwangsom op te leggen.

Voor particuliere vergunningplichtige huurwoningen, met een huurprijs tot € 554,76 of 122 punten, gaat de gemeente een last onder dwangsom inzetten. Eigenaren van leegstaande panden worden door de gemeente aangeschreven. Bij geen respons wordt een last onder dwangsom aangekondigd. Wanneer een eigenaar niet binnen de gestelde termijn de leegstand opheft, wordt de last opgelegd. Wanneer voor leegstaand plannen zijn voor sloop, renovatie en verkoop, is reguliere verhuur vaak niet mogelijk. Tijdelijk beheer is dan de oplossing.

De verordening is in eerste instantie afgekondigd voor leegstaande kantoren in de gebieden Amstel III (Zuid-Oost) en Teleport (West, bij station Sloterdijk). Daarnaast geldt hij voor kantoren met een oppervlak groter dan 10.000 m² en panden die gekraakt en daarna ontruimd zijn.

Evaluatie

De huidige wetgeving rondom kraken en leegstand heeft niet het effect gehad dat beleidsmaker voor ogen hadden. Verschillende betrokkenen noemen de Wet zelfs mislukt. Volgens wethouders Poelgeest en Ossel van de gemeente Amsterdam maakt de Wet "de doelstelling om de leegstand met extra kracht aan te pakken wat ons betreft niet waar." Minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst laat de Wet vroegtijdig evalueren, vanwege het ontbreken van zichtbaar resultaat. Wat dit betekent voor de toekomst van kraken of de aanpak van leegstand, is vooralsnog onduidelijk.

Tijdelijk beheer

De gemeente acht tijdelijk beheer een passende invulling bij leegstand. Hierbij wordt de voorkeur uitgesproken voor tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet, boven antikraak bewoning. Voor woningen in de vrije sector geldt dat een eigenaar vrij is te kiezen voor tijdelijke verhuur of antikraak. Voor sociale woningbouw gelden specifieke regels.

Sociale woningbouw

Tijdelijke verhuur kan ingezet worden voor huurwoningen die binnen een redelijke termijn gesloopt of ingrijpend vernieuwbouwd gaan worden, woningen die door een eigenaar-bewoner verkocht worden, nooit bewoonde nieuwbouwwoningen die te koop staan en woonruimte in bepaalde gebouwen (zoals een onderwijzerswoning). Bij anderssoortige panden echter is tijdelijke verhuur wettelijk niet mogelijk. Antikraak is dan een uitkomst. Het moet dan wel gaan om substantiële antikraak. Hieronder wordt verstaan dat minimaal 50% van het totale gebruiksoppervlak wordt benut, met voorwaarde dat voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen. Over aanvullende voorwaarden en de duur van bewaring worden afspraken gemaakt door woningbouwverenigingen en de gemeente.

Conclusie

Hoewel de Wet kraken strafbaar stelt, gaat kraken door en strafrechtelijke ontruiming van gekraakte panden is problematisch. Daarnaast kan de gemeente dwingende maatregelen nemen om leegstand tegen te gaan. Het is onzeker wat toekomstig beleid voor beide problemen betekent. Er blijft dus reden om uw vastgoed te beschermen. Zwerfkei Tijdelijk Beheer helpt u hierbij. Wij bieden twee contractvormen aan: antikraak en in de vorm van tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet. Aan de hand van uw situatie kan worden bekeken welke vorm voor u het meest gunstig is. Een oplossing bieden we altijd.