



CDA Tweede Kamerfractie
T.a.v. de heer J. ten Hoopen
Postbus 30805
2500 GV Den Haag

Den Haag, 16 oktober 2008

Betreft: Wetsvoorstel kraakverbod

Geachte heer Ten Hoopen,

Hierbij sturen wij u nogmaals bijgaande brief, echter nu gezamenlijk ondertekend door Ad Hoc Beheer en H.O.D. Nederland B.V. daar wij beide achter de inhoud van deze brief staan.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

Ad Hoc Beheer

C.J.C. Duiniveld
Directeur



CDA Tweede Kamerfractie
T.a.v. de heer J. ten Hoopen
Postbus 30805
2500 GV Den Haag

Den Haag, 16 oktober 2008

Betreft: Wetsvoorstel kraakverbod

Geachte heer Ten Hoopen,

Op 4 september heeft u ons een concept van het initiatiefwetsvoorstel tot wijziging van o.m. het Wetboek van Strafrecht en de Leegstandswet om het kraken en de leegstand terug te dringen, toegestuurd.

Nadere kennisneming van de inhoud van het wetsvoorstel en de Memorie van Toelichting is onzerzijds aanleiding tot een inhoudelijke reactie. Uit het rapport 'De Oude Kaart van Nederland' volgt dat gemeenten volop actief zijn met herbestemming (regionale (her)indeling) en de leegstand niet als 'problematiek' ervaren zoals het wetsvoorstel doet voorkomen. Dit is ook onze ervaring als grootste marktpartijen op het gebied van leegstandsbeheer.

Wij menen dat het wetsvoorstel is achterhaald door de ontwikkelingen in de markt. Het fundament van het voorgestelde aangescherpte kraakverbod (kraken is reeds strafbaar gesteld) is kennelijk gelegen in de ervaring in Amsterdam en de berichtgeving in de media (vgl p. 5 van de MvT). Die ervaring biedt ons inziens onvoldoende basis voor ingrijpende voorgestelde wijzigingen. Bovendien is onduidelijk en ondoorzichtig waarop in het wetsvoorstel genoemde percentages (van bijvoorbeeld leegstand) en aantallen zijn gebaseerd.

In geval van leegstand is evident – ook voor de omgeving – dat een gebouw veilig blijft en niet verloedert. De huidige aanpak in de markt is succesvol gebleken: leegstandsbeheer. Via leegstandsbeheer wordt de kans op kraak zoveel mogelijk vermeden en wordt verloedering bestreden. Alle betrokken marktpartijen (waaronder woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en leegstandsbeheerders) ervaren de positieve effecten van een dergelijke aanpak. Bovendien zijn gemeenten en overige overheidsinstanties tegenwoordig intensief actief met het beheer van eigen vastgoed. Op zijn zachtst uitgedrukt is het betreurenswaardig dat het wetsvoorstel volledig voorbijgaat aan deze positieve effecten van de huidige aanpak en samenwerking in de markt van alle betrokken partijen.

Het beeld dat door de initiatiefnemers wordt gecreëerd, bestaat niet; gemeenten ervaren de bestaande leegstand niet als problematisch. Dat is op zich al een signaal: de markt werkt daar waar nodig en het instrumentarium om leegstand te beheren en beheersen (via bijvoorbeeld herbesteding, herstructurering en ingebruikneming) is toereikend. Aanpassing van de Leegstandwet is onnodig complicerend, bewerkelijk en kostenverhogend. Bovendien is aanpassing van de Leegstandwet geen oplossing vanwege de onvoldoende flexibiliteit van de regels die bij anti-kraak van wezenlijk belang is.

Daar waar in het kader van leegstand moet worden ingegrepen, ligt de bevoegdheid bij de gemeente. In het verlengde hiervan ligt de recente aanpassing (in werking getreden per 1 juli 2008) van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee juist de weg is ingeslagen om gemeenten meer mogelijkheden te bieden om de ruimtelijke ordening autonoom en efficiënter te organiseren. Vast staat dat onvoldoende gebruik wordt gemaakt van het huidige instrumentarium dat de gemeenten ter beschikking staat. Dan is juist stimulering van het gebruik van dit instrumentarium de moeite waard in plaats van het ontwikkelen van nog meer (nieuwe) regelgeving, terwijl tussen alle partijen in beginsel overeenstemming bestaat dat het huidige instrumentarium voldoende mogelijkheden biedt, ook voor wat betreft handhaving van leegstand het tegengaan van kraak en verloedering.

In dit kader past ook de bevoegdheid van de gemeente een eigenaar aan te spreken op zijn onderhoudsplicht. In de praktijk blijkt dat gemeenten van deze controlebevoegdheid weinig gebruik maken. Dit is juist waar wij als marktpartij een belangrijke rol innemen: eigenaren schakelen een leegstandsbeheerder in om ervoor zorg te dragen dat het gebouw niet in verval raakt of verloedert. Daarmee wordt eveneens een adequate aanpak van de leegstandsproblematiek onderstreept, op een veel meer efficiënte en financieel verantwoorde wijze dan de met invoering van het wetsvoorstel beoogde maatregelen.

Onbegrijpelijk is dat nog een belangrijke ontwikkeling (een positief neveneffect van leegstand) en daarmee de positie van de leegstandbeheerder in het wetsvoorstel volledig wordt genegeerd, want met het inschakelen van leegstandsbeheer wordt juist in belangrijke mate maatschappelijk verantwoord gehandeld (vgl. p 12 van de MvT) en negeert het wetsvoorstel op dit punt de positieve economische effecten van anti-kraak: het gebruik van anti-kraakwachten voorkomt als gezegd niet uitsluitend kraak of vandalisme, maar is tevens een manier om startende ondernemers en kunstenaars (goedkoop) (werk)ruimte te verschaffen en de leefbaarheid van de omgeving positief te beïnvloeden. Veel ruimtes kunnen als atelierruimte of ruimte voor andere startende ondernemers dienen. (Creatief) hergebruik schept derhalve economische mogelijkheden. Leegstand leidt derhalve op deze manier naar nieuwe maatschappelijk(e) mogelijkheden voor andere (economisch zwakkere of startende) partijen, die met geringe financiële lasten (met name in de stedelijke gebieden) hun behoefte kunnen verwezenlijken. Wij herkennen dat ook niet – op basis van onze ervaring (onder meer met gemeenten) het standpunt van de initiatiefnemers dat in veel gemeenten een gebrek aan gevoel voor urgentie om leegstand aan te pakken bestaat en gemeenten een afwachtende houding zouden aannemen. Onze ervaring is juist dat ook gemeenten op een adequate wijze gebruik maken van leegstandsbeheer.

Sterk de vraag is nog of de voorgestelde wijziging in overeenstemming is met de Europese wetgeving, want het wetsvoorstel beoogt een aanzienlijke aantasting van en inbreuk op het eigendomsrecht, te meer nu het wetsvoorstel uitgangspunt lijkt te zijn dat gebruik door een ingeschakelde leegstandsbeheerder niet als gebruik wordt gezien. Daarbij verdient opmerking dat met het voorstel leegstaand vastgoed ook niet beter wordt beschermd dan thans reeds via leegstandsbeheer. Het wetsvoorstel schiet derhalve haar doel voorbij. Het verbaast overigens dat de initiatiefnemers niet hebben gewacht met hun voorstel op de resultaten van het onderzoek naar de leegstandsheffing. Dit onderzoek is in de zomer 2008 afgerond en zal naar verwachting in oktober 2008 naar de Kamer worden gezonden.



Leegstandsheffing legt de verantwoordelijkheid daar waar die moet liggen: bij de eigenaar en de gemeente. Ook in het Vlaamse Gewest in België is een experiment leegstandsheffing gestart. Inmiddels hebben enige aanpassingen in de Decreten plaatsgehad. Het lijkt erop dat dit (handhavings-)middel succes biedt.

Kortom, vanwege bovenstaande redenen zijn wij als leegstandsbeheerder evenmin als de (meeste) gemeenten voorstander van het initiatiefwetsvoorstel. De voorgestelde wijzigingen gaan volledig voorbij aan de huidige, goed werkende oplossing in de markt en het wetsvoorstel is onvoldoende gefundeerd. Invoering van een dergelijke voorgestelde wettelijke regeling zou een grote groep maatschappelijk zwakkere partijen ernstig in problemen brengen. Kennelijk een niet meegewogen gedachte die maatschappelijk onverantwoord is.

Graag treed ik met u in nader overleg om verder van gedachten te wisselen over onze gedachten en de verdere bespreking van dit onderwerp. Ik neem in de loop van de aankomende twee weken contact met u op.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

Ad Hoc Beheer

C.J.C. Duhisveld
Directeur

H.O.D. Nederland B.V.

F.J. Ossendrijver
Directeur