

# Stadgenoot

Aan **Tweede Kamer der Staten Generaal**  
**Vaste commissie voor Veiligheid en Justitie**

T.a.v. **Mr. D.S Nava, griffier**

Van **Franck Storm, directeur Klant & Woning Stadgenoot**

Betreft **Gespreknotitie t.b.v. rondetafelgesprek 21 april 2016**  
**Evaluatieonderzoek Wet Kraken en Leegstand**

Telefoon **020 - 511 80 00**  
E-mail **info@stadgenoot**  
Website **www.stadgenoot.nl**  
Datum **14 april 2016**  
Bijlagen **2**

## Inleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet Kraken en Leegstand van kracht geworden. De wet heeft tot doel kraken en leegstand integraal te bestrijden.

## Doel van de evaluatie

In de eerste plaats moet duidelijk worden wat de doeltreffendheid en praktijkeffecten van de wet zijn. In de tweede plaats wil men suggesties horen ter verbetering van het instrumentarium om leegstand en kraken tegen te gaan.

## Totstandkoming evaluatie

Wat opvalt is dat de evaluatie met name een kijkje in de keuken van het O.M. en gemeenten geeft. Met ervaringsdeskundigen als woningcorporaties en politie is niet gesproken. Een gemiste kans.

## Opmerkingen bij de evaluatie

- 1 De evaluatie is een technisch stuk dat inzoomt op de statistieken. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de grote steden en de provincie in de conclusies. Daardoor worden appels met peren vergeleken. Zo worden bijvoorbeeld in Amsterdam krakers nauwelijks vervolgd, terwijl het stuk suggereert dat dit gemeengoed is. Gemiddeld wordt landelijk 75% vervolgd. In Amsterdam gebeurt dit echter nauwelijks. De evaluatie had meer recht aan de praktijk gedaan wanneer bijvoorbeeld de Randstad was afgesplitst van de rest van het land.
- 2 Volgens tabel 3.2 zijn in Amsterdam in vijf jaar tijd slechts 12 aangiftes tegen kraak gedaan. Dat klopt niet. Alleen Stadgenoot doet jaarlijks al 10 tot 15 aangiftes. De vijf collega-corporaties in Amsterdam zitten wat dit betreft op hetzelfde niveau. De conclusies met betrekking tot het aantal aangiftes dat gedaan wordt zijn hierdoor onjuist.
- 3 Dat van de wet een preventieve werking uitgaat, is een aanname die niet wordt onderbouwd en door Stadgenoot niet wordt herkend.
- 4 Er ontbreken concrete aanbevelingen hoe gemeenten, justitie en stakeholders de vermeende preventieve werking kunnen gebruiken om leegstand en kraak tegen te gaan.
- 5 De tabellen over geldboetes gaan over uitspraken van rechters met betrekking tot dwangsommen. In de praktijk wordt er nauwelijks geld geïnd. Er valt meestal 'niets te halen' bij krakers.
- 6 De evaluatie zegt nauwelijks iets over de gevolgen van kraken voor de leefbaarheid in een buurt, terwijl de negatieve effecten op die leefbaarheid een belangrijke reden waren voor invoering van de wet in 2010.
- 7 Wie zijn de mensen die kraken? De evaluatie geeft daar onvoldoende antwoord op. In Amsterdam zien wij met name Zuid- en Oost- Europese 'gelukszoekers' en seizoensarbeiders. De opmerking dat ze goed georganiseerd zijn, klopt absoluut. Je kunt je vanuit Polen zo ongeveer inschrijven voor een kraakwoning wanneer je in Nederland gaat werken.

## Evaluatie door Stadgenoot

### Pluspunten Wet Kraken en Leegstand

- 1 Hoge bereidwilligheid van wijkagenten om mee te werken.
- 2 Korte lijnen met het O.M.
- 3 Transparante procedures (tevens een minpunt, omdat de wederpartij ook precies weet 'hoe het werkt').

### Minpunten Wet Kraken en Leegstand

- 1 O.M. en politie mogen alleen nog ontruimen als de krakers in beroep hebben kunnen gaan, ook als de gronden daarvoor op voorhand ontbreken.
- 2 Krakers worden nagenoeg nooit vervolgd, hoewel de evaluatie aangeeft dat dit in 75% van de gevallen gebeurt. Ook de schade is niet te verhalen en komt (dus) voor rekening van de corporatie. Dit werkt niet preventief. Krakers nemen gewoon hun intrek in een volgend kraakpand. De politie geeft 'gebrek aan capaciteit' als verklaring voor het niet vervolgen.
- 3 Kraken brengt voor de corporatie hoge kosten met zich mee:
  - Gekraakte woningen blijven doorgaans langdurig bezet
  - Krakers veroorzaken forse schade aan de woning.
  - Afvoeren van achtergelaten goederen en rommel kost veel geld.
- 4 Bezwaarprocedures worden overwegend ingezet om tijd te winnen. Doorgaans wordt het beroep één of twee dagen voor zitting ingetrokken in de wetenschap dat men de zaak zal verliezen.
- 5 Er is overlast voor de directe woonomgeving.
- 6 Het verhuur-/sloop-/renovatieproces wordt vertraagd.
- 7 Door de transparante procedures weten krakers precies hoe ze de mazen van de wet maximaal kunnen benutten.

## Conclusie Stadgenoot

We zijn blij met de invoering van de wet. Vóór 2010 was de situatie erger en was kraken alleen te bestrijden met zeer kostbare en tijdrovende rechtszaken. De lijnen zijn nu een stuk korter, er kan sneller ontruimd worden en de krakers kan, nadat er aangifte is gedaan, worden 'verzocht' te vertrekken. In de praktijk komen ontruiming zelden meer voor. Frustrerend is dat krakers bijna een vrijbrief krijgen om opnieuw te kraken. Ze worden niet aangepakt.

Een evaluatie op stedelijk of regionaal niveau zou veel meer informatie geven dan de evaluatie die nu gepresenteerd is. Het is een gemiste kans dat niet met woningcorporaties en politie is gesproken.

## Aanbevelingen Stadgenoot

- 1 Verkort de procedure. Elke stap en termijn (duur leegstand, melding leegstand, leegstandbeschikking, verplichtende voordracht, sancties) hebben in de praktijk vele deelstappen en deeltermijnen tot gevolg. Bij elkaar opgeteld leiden ze tot een traag en langlopend traject.
- 2 Maak bezwaarprocedures hoogdrempeliger, pak krakers stevig aan en vervolg ze altijd. Wie kraakt wordt geraakt!
- 3 Wanneer buitenlandse (seizoens)arbeiders kraken, meld dit dan bij hun werkgever en onderzoek of hier een controle- of sanctiebeleid aan gekoppeld kan worden

# Bijlage 1

## Kraakaanpak Stadgenoot

Stadgenoot vindt de aanpak van Woonfraude, waaronder kraken, belangrijk. Een team van zes mensen (5,2 fte) is hier continu mee bezig. Zodra een pand gekraakt wordt, onderneemt het team actie om de kraaksituatie ongedaan te maken.

We zijn alert op leegstand en zorgen ervoor dat leegstaande woningen met kraakrisico bewoond lijken (door gordijnen op te hangen, automatische lichtschaakelaars te plaatsen). Zodra woningen langer leegstaan, wordt anti-kraak of bruikleen ter voorkoming van kraak ingezet. Er is een plan in de maak om nog pro-actiever kraak te voorkomen. Bepaalde typen woningen (begane grond, eerste verdieping, open portieken) krijgen dan bij leegstand direct anti-kraakmaatregelen.

Gemiddeld worden tussen de 10 en 15 woningen/bedrijfspanen per jaar gekraakt. Dat is relatief weinig. De verklaring is de hoge prioriteit die we aan de problematiek geven, de ketensamenwerking binnen Stadgenoot, goede contacten bij het O.M., ons transparante beleid en het goed functionerende netwerk van Amsterdamse corporaties die elkaar tippen als er signalen zijn dat potentiële krakers een oogje hebben op een bepaalde locatie. Daarnaast staan er bij Stadgenoot maar weinig woningen of bedrijfspanen leeg zonder duidelijkheid over de bestemming of een nieuwe verhuring.

De kosten die voortvloeien uit kraak zijn aanzienlijk. Gemiddeld kost een kraakzaak 20 tot 24 uur werk. De schade aan de woning bedraagt gemiddeld 2.500 tot 5.000 euro, maar excessen van meer dan 10.000 euro komen ook voor. En er is sprake van huurderving. Daarnaast is er het maatschappelijke probleem. Kraak gaat gepaard met overlast en omwonenden klagen dan ook bij ons wanneer er gekraakt wordt. Het gevoel van veiligheid neemt af en de overlast neemt toe.

# Bijlage 2

## Reacties per artikel

### Artikel 1.2.1 punt 1

Sinds 1 januari 2011 tot heden hebben wij 50 kraakdossiers afgehandeld. Nooit is een kraker aangehouden of vervolgd, ondanks veelvuldige verzoeken onzerzijds.

### Artikel 1.2.1 punt 2

- Van een gemakkelijke ontruiming door de politie is nooit sprake. Zonder aangifte en vonnis/bevel van de Ovj is er geen ontruiming mogelijk.
- Geen enkele ontruiming vindt plaats ten behoeve van voortzetting leegstand, wel t.b.v. sloop, renovatie, verkoop en het opnieuw verhuren van woningen.

### Artikel 1.2.1 punt 3

- De wet wordt anders toegepast dan bedoeld. Dit komt door jurisprudentie die is ontstaan, maar ook door gebrek aan capaciteit bij politie en O.M.
- De identiteit van de krakers wordt zelden door ons vastgesteld. Over het algemeen krijgen wij van de krakers zelfs en van de politie geen gegevens.
- Krakers worden niet aangehouden. Ze gaan 'rondhoppen' bij gebrek aan vaste woon- of verblijfplaats.
- Wij weten dat sommige krakers bekend zijn bij de politie. Ze worden 's ochtends door de politie gewekt, waarna ze gesommeerd worden binnen twee uur uit het pand te vertrekken. Ze kunnen dan in alle rust hun spullen inpakken en zonder enige hinder vertrekken, dikwijls naar het volgende kraakpand.
- Met het O.M. (Ovj Kraakzaken) en de politie hebben wij een goed contact inzake kraak. Wij weten wat we van elkaar kunnen verwachten.

### Artikel 1.2.1 punt 4

Het schrappen van de eenjaartermijn heeft geen enkele invloed op de krakers gehad, evenmin als het feit dat kraken een misdrijf is geworden. Kraken gaat gewoon door.

### Artikel 1.2.2 punt 5b

Amsterdam heeft sinds 1 juli 2011 een leegstandsverordening. Deze is op twee aangewezen gebieden van kracht: Amstel III en Teleport, in het bijzonder bij gebouwen vanaf 10.000 m<sup>2</sup>. Wij bezitten geen leegstaande gebouwen van deze omvang.

### Artikel 1.2.2 punt 6a en 6c

Betreft vragen voor gemeenten.

### Artikel 1.2.2 punt 7

Zie 1.2.1 punt 3.

### Artikel 1.2.3 punt 8b

De Leegstandsverordening was in eerste aanleg effectief. Wij hadden rechtstreeks contact met de Ovj, onderbouwden wat er met de woning/bedrijfsruimte ging gebeuren (verhuur/verkoop sloop/renovatie) waarna de officier zonder tussenkomst van aangifte/vonnis de krakers sommeerde het gekraakte te verlaten. Dit was een uiterst snel en effectief middel om het gekraakte terug te krijgen. Nu is deze weg niet meer bewandelbaar. Er moet eerst aangifte gedaan worden, dan volgt altijd een beroepszaak tegen de aanzegging tot ontruiming c.q. sommatie het gekraakte te verlaten en dan wordt drie à vier maanden later het aangetekende beroep door de krakers of hun advocaat ingetrokken. Reden van aantekenen van beroep is tijdswinst boeken die de krakers minimaal een aantal maanden gratis onderdak, gas en licht biedt.