

Gespreksnotitie Evaluatie Wet kraken en leegstand – 21 april 2016, 2^e Kamer

Van: Gerben van Dijk –
werkzaam bij Bouwstenen voor Sociaal,
betrokken bij Ruimte om te Wonen en
voorzitter van het Herbestemmingsteam.



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL



De Wet Kraken en Leegstand doet jammer genoeg niet waarvoor hij bedoeld is: kraken en leegstand integraal bestrijden. Bovendien schiet het geboden instrumentarium tekort om toenemende druk op de woningmarkt te verminderen. En ondertussen loopt de leegstand op. Ik deel dan ook niet de conclusie van Minister van de Steur dat er geen aanleidingen zijn voor het doorvoeren van beleidswijzigingen. Enkele opmerkingen en 3 voorstellen voor beleidswijzigingen:

Doet de Wet kraken en leegstand wat deze moet doen voor de samenleving?

Jammer dat de evaluatie zich beperkt tot gesprekken met gemeenten en het OM. De vraag of de wet doet wat deze moet doen voor de samenleving wordt zo maar ten dele beantwoord.

Integrale bestrijding?

Krakers zijn van origine de aanklagers een maatschappelijke misstand: onnodige leegstand. Het is dan ook niet vreemd dat uit de evaluatie blijkt dat de integraliteit tussen bestrijding van kraken en leegstand ver te zoeken is. Het samenbindende lijkt vooral te zitten in de veelheid aan stappen en procedures.

Bestrijden van leegstand ondanks de wet

De leegstand is, zo blijkt ook uit de evaluatie, gedurende de afgelopen jaren alleen maar meer geworden. Dat is moeilijk een succes te noemen. Gelukkig verdwijnt er ook leegstand. De zogeheten onttrekkingen van winkels en kantoren groeien. Deze verdwenen leegstand lijkt eerder gerealiseerd ondanks dan dankzij de wet. Bovendien is het in de meeste gemeenten nog niet gelukt om het basisprincipe 'Dweilen met de kraan dicht' toe te passen. Provincie Utrecht gaat met dit principe aan de slag om plancapaciteit in de kantorenmarkt te reduceren.

Leegstandsgesprekken helpen

Gemeenten hechten aan goede contacten en trekken liefst samen met de markt op. Beter praten dan een boete. De sancties uit een leegstandsverordening worden dan ook gezien als een 'ultimum remedium'. Als de gezamenlijke aanpak effect heeft, verdient dat voorrang. Toch kan het (dreigen met) toepassen van sancties wel degelijk effect hebben, zo is de ervaring in de gemeente Ede (zie bijlage). Gemeenten moeten niet bang zijn om naast de wortels ook een stok te benutten als dat nodig is.

Waar kan de samenleving z'n aanklacht kwijt?

Nu kraken volgens de wet verboden is, is de samenleving een middel kwijt om zijn [aanklacht](#) te uiten. Daarom zal de samenleving andere wegen zoeken en vinden om haar beklag en boosheid te laten horen. Bijvoorbeeld via websites als <http://www.ruimteomtewonen.nl/> of <http://pauzelandschappen.nl/>. Zo kunnen panden [digitaal gekraakt](#) worden. Deze aanklachten

kunnen ten positieve worden ingezet om de leegstand daadwerkelijk te bestrijden. Bestrijden begint met zichtbaar maken en daar schort het nog altijd aan.

3 concrete voorstellen voor beleidswijzigingen:

1. Faciliteer dat leegstand zichtbaar wordt

Meer dan 30 overheden, bedrijven en organisaties hebben behoefte aan [een landelijke informatievoorziening voor leegstand](#). Dat blijkt uit onderzoek van Geonovum en het Kadaster. Partijen die de behoefte aan een landelijke informatievoorziening voor leegstand onderschrijven zijn onder meer: de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Kamer van Koophandel, Planbureau voor de Leefomgeving, de Waarderingskamer, 6 gemeenten en 3 provincies.

Met big- en opendata wordt de transparantie vergroot.

2. Schrap beperking 'niet-woonruimte'

De bestrijding van leegstand gaat in de wet over leegstand van 'niet-woonruimte'. Steeds vaker wordt deze ruimte uiteindelijk getransformeerd naar woonruimte. Het onderscheid tussen niet-woonruimte en woonruimte is onnodig beperkend en frustreert een daadwerkelijk integrale benadering van de bestrijding van leegstand. Zowel nie-woonruimte als woonruimte is in sommige delen van Nederland hard nodig als ruimte om te wonen, om zo de druk op de woningmarkt te verminderen.

Geen oneigenlijk onderscheid maken. 'Niet-woonruimte' kan 'woonruimte' worden.

3. Leg de bal bij de eigenaar

Het goed uitvoeren van een leegstandsverordening kost de nodige ambtelijke capaciteit. Als de fase van praten voorbij is, is leegstand ineens het probleem van de gemeente. Het niet-gebruiken van zijn pand is toch eerst en vooral het probleem van de eigenaar. Gemeente Rijswijk had dat al goed gezien door de [gebruikers-OZB af te schaffen](#) en te integreren in de eigenaren OZB.

In gebieden met een grote vraag naar ruimte is een extra vergoeding voor het niet-gebruiken van kostbare ruimte verschuldigd. Vergelijkbaar met CO2-rechten, maar dan voor de 'uitstoot' van stenen. De eigenaar gaat betalen voor speculatieactiviteiten. Bewijslast voor gebruik ligt bij de eigenaar.

Mogelijke uitwerking: Via het Kadaster kan de status van gebouwen bijgehouden worden. Niet-gebruik van meer dan 1 jaar wordt afgerekend via een extra OZB-heffing met een progressief verloop: hoe lang de leegstand: hoe duurder het wordt.

Heel eenvoudig: Kraken is strafbaar, niet-gebruiken kost geld.

Bijlage: Ede overweegt leegstandsverordening Grotestraat

EDE Leegstand van winkels in het centrum baart het college van B&W steeds meer zorgen. Ede overweegt daarom een leegstandsverordening in te stellen tegen de niet verhuurde winkels in de Grotestraat in het centrum.

Het dreigen met het instellen van een leegstandsverordening heeft volgens wethouder Johan Weijland effect gehad op de bezetting van de winkels aan Maandereind. Bij zo'n verordening kan de gemeente kiezen voor een actieve rol wanneer leegstand leidt tot een aantasting van het vestigingsklimaat en belemmering van de economische groeikansen van zittende ondernemers, en een winkelcentrum in een neerwaartse spiraal duwt. Door de hoge huren en het kopen via internet wordt de leegstand in alle binnensteden van Nederland een steeds groter probleem.

De Edese wethouder zei tijdens de begrotingsraad dat hij zo'n verordening in de Grotestraat wilde invoeren, waar op dat moment veel leegstand van winkels was. Er kwamen beleggers bij Weijland met de vraag of hij echt een leegstandsverordening aan Maandereind wilde invoeren. Vanaf het moment dat Weijland liet blijken dat Ede dat echt van plan was, liepen de winkels daar weer vol. „Er is nu aan Maandereind vrijwel geen leegstand meer. We zien daar ook ondernemers die heel plezierig met elkaar samenwerken."

In de Grotestraat is steeds meer leegstand, constateert Weijland. „De huren zijn er vrij hoog. We overwegen nu of we daar daadwerkelijk een leegstandsverordening gaan effectueren."

Bron: edestad.nl

Andere informatie:

<https://www.kadaster.nl/web/Nieuws/Nieuwsberichten/Bericht/Behoefte-aan-informatievoorziening-voor-leegstand.htm>

<http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/rijswijk-schaft-gebruikers-ozb-af-leegstand-te.9483865.lynkx>