

Aan de Tweede Kamerleden
Postbus 30805
2500 GV DEN HAAG

T.a.v. Mevrouw B. van der Burg-VVD,
de heren J. ten Hoopen-CDA en A. Slob-CU

Voorburg, 17 oktober 2008

Ons kenmerk: FN/eb/305

Betreft: *Initiatief wetsvoorstel nr. 31560, Wet kraken en leegstand*

Geachte mevrouw, Mijne heren,

Met veel interesse hebben wij uw initiatief -wetsvoorstel 'Wet kraken en leegstand'- gelezen. Onze algemene conclusie is, dat wij uiterst sceptisch zijn of de met het wetsontwerp beoogde effecten, d.w.z. het tegengaan van het kraken van onroerende zaken en het bestrijden van leegstand, bereikt zullen worden. Kraken zal alleen effectief bestreden kunnen worden door snel en krachtig optreden van politie en Openbaar Ministerie. Voor leegstand zijn andere medicijnen noodzakelijk dan de voorgestelde die de bureaucratie en bestuurslast voor gemeenten verder zullen doen toenemen. Hieronder zullen wij ons standpunt nader toelichten.

Op de eerste plaats willen wij graag opmerken het uitgangspunt om het kraken van onroerende zaken -anders dan onder de huidige wetgeving- volledig strafbaar te stellen, ten volle te onderschrijven. Echter -zoals ook u zelf aangeeft in de Memorie van Toelichting- is het absoluut noodzakelijk, dat wil het kraakverbod geen dode letter worden, dit ook effectief gehandhaafd wordt. Daartoe is een daadkrachtig optreden van de politie en het Openbaar Ministerie nodig. Ervaringen uit het verleden stemmen ons in dit opzicht echter niet gerust. Geregeld ontvangen wij klachten van leden over het uitblijven van een adequaat politieoptreden. Het gaat daarbij doorgaans om nieuw gerealiseerde kantoor- en bedrijfsruimten, die vanwege marktomstandigheden tijdelijk leegstaan. Ook komt het soms voor dat reeds verhuurd, maar nog niet in gebruik genomen bedrijfsmatig vastgoed wordt gekraakt, terwijl de politie niet wil optreden. Ervaringen met gekraakte woningen hebben onze leden (nog) niet. Ongetwijfeld zullen straks echter in verband met de veranderende marktomstandigheden op de woningmarkt, leegstaande doch nog niet verkochte nieuwbouw koopwoningen het risico lopen gekraakt te worden.

Wellicht ten overvloede zij in dit verband benadrukt, dat het hier om vastgoed gaat van bonafide aanbieders, derhalve geen speculanten die soms baat hebben bij leegstand. Onze leden, projectontwikkelaars en projectontwikkende bouwbedrijven ontwikkelen vastgoed niet om daarmee te speculeren, maar om deze objecten te verkopen, doorgaans aan een belegger, of voor eigen exploitatie



te verhuren. Leegstand betekent voor deze bedrijven een financiële last, in de vorm van bijvoorbeeld renteverlies en gebrek aan huurinkomsten. Hoewel vaak maatregelen worden genomen om kraken te voorkomen, via bijvoorbeeld antikraakwachten, komt het soms toch voor dat objecten worden gekraakt. Bedrijven worden in dat geval extra gedupeerd. Kraken betekent immers, zolang deze situatie voortduurt, dat het pand niet verhuurd dan wel verkocht kan worden. Hebben eenmaal de krakers het pand verlaten, dan wordt de eigenaar doorgaans geconfronteerd met grote schade veroorzaakt door de krakers. Schade die over het algemeen bijzonder lastig te verhalen is op de krakers. Derhalve kan het kraken om velerlei redenen tot grote schade van bonafide partijen leiden. En is het- het zij nogmaals benadrukt- van het grootste belang dat de politie en justitie snel en daadkrachtig optreden. Ons inziens is het voor het Parlement uitsluitend zinvol uw initiatiefwetsvoorstel te aanvaarden, indien gelijktijdig de lokale 'driehoek van gemeente, politie en Openbare Ministerie' afspraken maakt over een doeltreffende aanpak van het kraken. De ministers van Binnenlandse Zaken en Justitie zouden hiertoe het initiatief dienen te nemen.

Nog sceptischer zijn wij ten aanzien van de tweede doelstelling van het wetsontwerp, het bestrijden van de leegstand. Eerst gaan wij in dit verband in op de situatie op de kantorenmarkt. Er is ondanks recente oplevingen op de kantorenmarkt sprake van hardnekkige leegstand. Deze leegstand is bijna uitsluitend geconcentreerd in de verouderde en slecht gelegen delen van de voorraad. Volgens NvB is snel een antwoord nodig om de problematiek van het steeds groter wordende areaal oude gebouwen aan te pakken. Hier ligt vooral een taak voor de eigenaren en de gemeenten. Ook het wetsvoorstel gaat van dit gezamenlijk optreden uit. In het wetsontwerp worden echter instrumenten voor dat samenspel tussen eigenaren en gemeenten gekozen die tot een grote administratieve belasting voor partijen leiden. Bovendien zijn deze instrumenten niet bevorderlijk voor vrijwillige samenwerking tussen marktpartijen en gemeenten, omdat zij het eigendomsrecht van marktpartijen kunnen beperken. Wij doelen in het bijzonder op de meldplicht, het verplichte overleg tussen partijen en de gedwongen toewijzing van huurders. Daar komt nog bij dat gemeenten geconfronteerd worden met steeds meer nieuwe wetgeving, terwijl hun knowhow afneemt door vergrijzing en het overstappen van ambtenaren naar het bedrijfsleven. Gemeenten hebben het dan ook momenteel bijzonder zwaar. Daarom moet de wetgever uiterst terughoudend zijn met wetgeving die de problemen voor de gemeente nog verder vergroot.

Wij geven daarom de voorkeur aan een ander antwoord op de leegstand op de kantorenmarkt. Gemeenten doen er verstandig aan samen met marktpartijen een integrale kantorenvisie op te stellen, d.w.z. waarin zowel de nieuwbouw van kantoren als de problematiek van de leegstaande oude kantoren wordt meegenomen en waarin tevens nut en noodzaak en de mogelijkheid van sloop, vernieuwbouw en transformatie van verouderde kantoren wordt meegenomen. NvB pleit al jaren voor het stimuleren van het transformeren van oude leegstaande kantoren tot bijvoorbeeld woningen. Tot op heden zijn hier nog slechts zeer beperkte resultaten bereikt. Daarom is het gewenst dat er fiscale stimulansen komen voor eigenaren om hun leegstaand bezit te transformeren. Ook is door ons

al enkele malen gepleit om bouwkundige belemmeringen in het Bouwbesluit weg te nemen. In dit verband is ook uw suggestie aan het Kabinet om leegstaande kantoren toe te voegen aan de Buitenplanse Ontheffingenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening waardevol. Er zal echter meer moeten gebeuren. In dit verband dringen wij er bij u op aan in contacten met de verantwoordelijke bewindslieden de noodzaak tot meer stimulansen voor het ombouwen van oude kantoorgebouwen nogmaals te benadrukken.

Wat de leegstand van bedrijfsgebouwen betreft, zijn wij van mening dat deze problematiek nauw samenhangt met die van verouderde bedrijfsterreinen. In dit verband deden wij bij het uitbrengen van onze 'Thermometer bedrijfsruimten' editie 2007 de suggestie een fonds te vormen om daarmee verouderde bedrijventerreinen aan te pakken via een opslag op de grondprijs van nieuw uit te geven terreinen. Ook de Commissie Noordanus, die onlangs advies uitbracht over de aanpak van verouderde bedrijventerreinen stelde voor een fonds te vormen. Ook in ander opzicht deed de Commissie waardevolle suggesties. Wij verwijzen daarom graag naar het advies van de Commissie om de leegstand te bestrijden.

Samenvattend kunnen wij stellen, dat wij grote twijfels hebben rond de effectiviteit van het door u voorgestelde wetsontwerp 'kraken en leegstand'. Het kraken wordt uitsluitend bestreden, wanneer aan de beoogde wetgeving effectief optreden van politie en Openbaar Ministerie wordt gekoppeld. Ervaringen uit het verleden stemmen ons in dit opzicht echter niet gerust. Het tweede doel van het wetsontwerp, het bestrijden van leegstand, denken wij op een andere manier dan via de voorgestelde instrumenten veel beter te kunnen bereiken. De voorgestelde instrumenten leiden namelijk tot nog meer bureaucratie en eventueel tot een aantasting van het eigendomsrecht. Dit laatste frustriert eigenaren ongetwijfeld om op basis van vrijwilligheid mee te werken aan oplossingen.

Mocht u desondanks toch vast willen houden aan het wetsontwerp in de voorgestelde opzet, dan steunen wij graag de suggesties die de IVBN deed tot aanpassing.

Graag zijn wij bereid ons commentaar nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
NvB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers,

Mr. F.A.H. Nuss
Directeur

c.c. Leden Tweede Kamer