

Datum

17 november 2008

Kenmerk

Dir/HvH/RBo/08-367

Onderwerp

Reactie op uw initiatiefwetsvoorstel Kraken en Leegstand



Tweede Kamer VVD-fractie
t.a.v. mevrouw B.I. van der Burg
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Geachte mevrouw Van der Burg,

In deze brief ga ik in op uw uitnodiging een reactie te geven op het initiatiefwetsvoorstel Kraken en Leegstand dat door u en de heren Ten Hoopen en Slob is geschreven. Aedes vereniging van woningcorporaties heeft hierover onder meer met verschillende leden contact gehad. Het credo *wonen is lokaal* dat Aedes hanteert, doet ook bij dit initiatiefwetsvoorstel opgeld.

Algemeen

Uit de reacties blijkt dat er binnen de corporatiebranche verdeeldheid heerst over het nut van een algemeen kraakverbod. De bescherming van het eigendomsrecht is bij een algemeen kraakverbod zoals u dat voorstelt beter geregeld. Dan dient het kraakverbod wel gehandhaafd te worden en dienen er in de lokale driehoek (gemeente, politie en openbaar ministerie) duidelijke afspraken over de aanpak te worden gemaakt. Het geweld dat steeds meer door vaak buitenlandse krakers wordt gebruikt, is niet aanvaardbaar. Dit dient een halt te worden toegeroepen. Daar bestaat geen misverstand over.

Een algemeen kraakverbod behoeft echter geen voordeel te zijn. De eigenaar van een gekraakt pand zal bij een algemeen kraakverbod afhankelijk zijn van een actie van de Officier van Justitie. Die zou kunnen besluiten dat het niet 'opportuun' is om op te treden (gebrek aan mankracht, andere prioriteiten).

De praktijk van woningcorporaties

In de praktijk hebben woningcorporaties weinig te maken met kraken, omdat hun woningen in de praktijk zelden langer dan een paar maanden leeg staan. Het gaat in het wetsvoorstel met name om niet-woningen. Corporaties hebben voor het overgrote deel woningen. Corporaties betwijfelen dan ook of ze veel met de aankomende wet te maken krijgen. Daarenboven geeft de huidige wetgeving corporaties voldoende mogelijkheden de uitwassen van kraak te voorkomen. Het bestaande instrumentarium is daarmee evenwichtig, biedt voldoende waarborgen voor ieders belangen en behoeft daarom geen aanvulling.

In het wetsvoorstel worden gemeenten gestimuleerd een leegstandsbeleid te ontwikkelen. Dit is een goede zaak, want gemeenten hebben vaak geen duidelijk beeld van de omvang van de leegstand en welke panden het betreft en laten daarmee (transformatie)kansen liggen (een mooi voorbeeld hiervan is de Amsterdamse kantorenloods).

Het wordt aan de plaatselijke overheden overgelaten om middels een verordening ten aanzien van leegstaande panden (geen woningen) een meldingsplicht leegstand in te stellen. Hoewel dit leidt tot een versplintering/diversiteit van regelgeving binnen Nederland is dit wel een aanpak die het beste aansluit bij de lokale praktijk. Gemeenten moeten meer werk maken van leegstandsbeleid in overleg met lokale partners.

In uw voorstel kunnen gemeenten bepalen of een pand een andere bestemming krijgt. Dergelijke besluiten zijn wellicht gebonden aan wettelijke regels (AWB) 'inclusief' de van toepassing zijnde bezwaar- en beroepsprocedures. Besluiten tot bestemmingswijziging kunnen daarmee aanzienlijk vertraagd worden door genoemde bezwaar- en beroepsprocedures.

Aanbevelingen

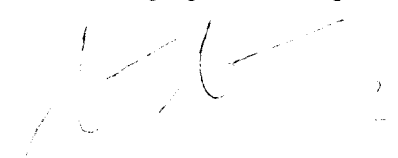
Aedes vindt dat er bij spoedeisende zaken te allen tijde een kort geding tot ontruiming mogelijk moet blijven voor de eigenaar. Wij willen dus geen enkele beperking hiervoor in de wet opgenomen zien.

Wij zien graag uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Naast de mogelijkheid van tijdelijke huur op grond van de Leegstandwet en de gebruiksovereenkomst, zou de huurovereenkomst naar zijn aard slechts van korte duur kunnen worden opgerekt.

Tevens zouden wij graag versnelde procedures en/of minder administratieve handelingen voor gemeenten bij wijziging van bestemming voor pand en gebouwen willen zien. Ook het stimuleren van bestemmingswijziging middels fiscale maatregelen kan hier aan bijdragen.

Voor meer informatie over kraken en leegstand kunt u contact opnemen met respectievelijk mijn collega's Daniëlle Rethmeier (kraken, 035-6268 290) en Maarten Georgius (leegstand, 035-6268 271).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties



mr. Henk van Heuven
directeur