

LEEGSTANDSBEHEER

*nak*

De weledele heer J. Ten Hoopen  
CDA Tweede Kamerlid  
Postbus 30805  
2500 GV DEN HAAG

PER E-MAIL: [j.tenhoopen@tweedekamer.nl](mailto:j.tenhoopen@tweedekamer.nl)

's-Gravenhage, 23 oktober 2008

Betreft: adviesverzoek initiatiefwet Kraken en Leegstand (31560)

Geachte heer Ten Hoopen,

Wij danken u voor toezending van het wetsvoorstel Kraken en Leegstand, zoals wij dat bij brief van 4 september jl. van u mochten ontvangen. Graag gaan wij in op uw uitnodiging om op dit voorstel te reageren. Door omstandigheden zenden wij u deze reactie later dan voorzien. Desalniettemin hopen wij dat u in de gelegenheid bent onze opmerkingen bij de eventuele bewerking van het initiatiefvoorstel en de bijbehorende Memorie van Toelichting te betrekken.

1. Wij beschouwen het als een pluspunt dat met het ingediende wetsvoorstel de aandacht van de politiek meer nadrukkelijk komt te liggen bij het beheer en zo mogelijk het voorkomen van leegstand van (commercieel) onroerend goed in Nederland. Te vaak is in het verleden leegstand enkel negatief bekeken. Wij weten uit ervaring dat door onmiddellijk en goed beheer van leegstaand (commercieel) onroerend goed, de betreffende eigenaar vanuit een veel betere uitgangspositie kan werken aan een andere invulling van zijn pand. Een dergelijke insteek komt alle stakeholders, betrokken bij leegstand van onroerend goed, ten goede.
2. Met het wetsvoorstel moeten het kraken en de leegstand, althans de leegstandsproblematiek, van onroerend goed, zowel particulier als commercieel, worden teruggedrongen.
3. Het voorstel ademt deels de verwachting dat door verzwaring van de strafrechtelijke sancties het kraken kan worden teruggedrongen. Daaraan ligt ten grondslag de gedachte dat het 'ouderwetse' kraken is gecriminaliseerd en aldus harder moet worden aangepakt. Ons inziens is het geschetste beeld van een gecriminaliseerde kraakbeweging overtrokken en meer gebaseerd op incidenten dan op een structureel beeld.

In die zin kan de voorgestelde wijziging van het Wetboek van Strafrecht wat ons betreft achterwege blijven, temeer ook omdat wij vinden dat het huidige systeem redelijk in evenwicht is. Krakkers kunnen en worden ook nu al voor geweld en vernieling bestraft.

4. Terugdringing van leegstand en voorkoming van leegstandsproblematiek vorm de tweede pijler van het wetsvoorstel. Hoewel wij ook op dit punt de problematiek hier en daar zwaar aangezet vinden, heeft het voorstel een aantal goede punten. Uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van leegstaand commercieel vastgoed, alsook het faciliteren van de transformatie van verouderde en langdurig leegstaande kantoren tot woonruimte vormen welkome aanvullingen. Ook een zwaardere rol voor de gemeenten juchten wij toe.
5. De in de Memorie van Toelichting gesignaleerde problemen rond de Huisvestingswet zijn juist. Gemeenten zijn inderdaad huiverig om leegstaande woningen en gebouwen voor gebruik als woonruimte te vorderen. Het gaat vaak om zeer bewerkelijke trajecten waarbij de gemeente geplaatst wordt in een rol (eigenaar/verhuurder) die zij niet wenst. Wij geloven ook niet dat daarin de oplossing moet worden gezocht.
6. De wijziging van de Leegstandswet van april 2005, als gevolg waarvan de mogelijkheden om gebouwen tijdelijk te verhuren, zijn verruimd, is een goede geweest. Leegstandbeheerders zijn hier wel degelijk mee bekend. Wij constateren echter dat onroerend goed-eigenaren, zowel particulier als commercieel, huiverig blijven om tijdelijk te verhuren, met name als de leegstand daadwerkelijk van korte duur is. De eigenaren hebben in die gevallen behoefte aan flexibiliteit die de Leegstandswet hen niet biedt.
7. Wij lezen in de Memorie van Toelichting dat bij leegstandsbeheer vaak zeer veel vierkante meters worden beheerd door relatief weinig gebruikers. Wij kunnen niet voor onze collega-bedrijven spreken maar de panden die wij in beheer hebben, kennen in de meeste gevallen een juiste verhouding tussen gebruikers en vierkante meters. In die gevallen waarin die verhouding anders is, oftewel er wel sprake is van verhoudingsgewijs veel vierkante meters per gebruiker, is dat met name ingegeven door de ongeschiktheid van het betreffende pand, de onmogelijkheid om voorzieningen voor meer gebruikers aan te leggen, dan wel een beheer voor (zeer) korte duur.
8. Met de indieners zijn wij van mening dat leegstandsbeheer door anti-kraakwachten een goede oplossing is tegen leegstand en ter voorkoming van kraak. Dat uitgangspunt wordt naar onze mening ook breed gedragen. Het wetsvoorstel wil gemeenten de mogelijkheid geven een pro-actief leegstandsbeleid te voeren. Ook daarin zien wij goede punten. Het voorstel gaat ons inziens echter te ver daar waar het de gemeente na twaalf maanden de mogelijkheid biedt met een voor de eigenaar verplichte voordracht van gebruikers te komen. Doet de eigenaar daar binnen drie maanden niets mee, dan verbeurt hij een dwangsom.

De verplichte voordracht is een fikse inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaar. De eigenaar van een pand bepaalt uiteraard zelf graag wie hij toelaat in zijn pand. Dit onderdeel werkt te meer bevreedend nu de kern van het wetsvoorstel juist het voorkomen van eigendomsinbreuk door krakers betreft. Een eigendomsinbreuk door de gemeente zou voor de eigenaar haast vergelijkbaar onwenselijk zijn.

9. Wat wij op dit punt niet terugvinden in de Memorie van Toelichting is dat de wijze waarop leegstandsbeheerders thans opereren ook een juist beheer in de nieuwe situatie kan vormen. Zeker daar waar de weging tussen het publieke belang van opheffen van leegstand en de lasten die dat voor de eigenaar met zich meebrengt speelt, is het de huidige rol van de leegstandsbeheerders die voor een goed evenwicht zorgt. In het voorstel krijgen leegstandsbeheerders een tijdelijke rol toebedeeld. Hun rol wordt daarmee ten onrechte gemarginaliseerd, nu ook leegstandsbeheerders voor intensief en volwaardig gebruik (kunnen) zorgen. Uit het oog wordt verloren dat het uiteindelijk in alle gevallen om tijdelijke oplossingen gaat, ook daar waar de gemeenten gebruikers voordraagt.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Wij zijn natuurlijk te allen tijde bereid om onze opmerkingen nader toe te lichten.

Hoogachtend,

N.A.K. Leegstandsbeheer B.V.



Norman A. Klein BA. RVGME  
Directeur