

Aan Overheid

Van Bond Precaire Woonvormen

Betreft Internetconsultatie Wet handhaving kraakverbod

Geachte leden van de tweede kamer,

Het voorstel tot Wet handhaving kraakverbod is aanleiding tot zorgen bij de Bond Precaire Woonvormen. Deze zorgen komen voort uit het gebrek aan betaalbare woningen, waardoor bewoners gedwongen worden allerlei tijdelijke, onzekere of te dure contracten inzake hun woonruimte te accepteren. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit wetsvoorstel tot een normalisatie van de woningmarkt, meer rechtszekerheid voor bewoners of eigenaren, of welke verbetering dan ook, zal leiden.

Woningmarkt

Sinds de totstandkoming van de Wet kraken en leegstand circa 10 jaar geleden is de woningmarkt de facto onbereikbaar geworden voor mensen met een beperkt inkomen, is de productie van betaalbare woningen gehalveerd en zijn leegstand en dakloosheid verdubbeld. In deze context moet er behalve naar de bedoelde consequenties ook heel nauwgezet naar de onbedoelde consequenties van elke wet op het vlak van de woningmarkt worden gekeken. Dat is bij dit wetsvoorstel in het geheel niet gebeurd.

Zowel huur- als koopwoningen zijn onbereikbaar voor de meeste starters.¹ Voor mensen met lage inkomens zijn er doorgaans wachtlijsten in de grote steden boven de 15 jaar en daar buiten doorgaans circa 10 jaar. Zelfs in ongewilde kleine dorpen, ver van werk, zonder voorzieningen zoals school en supermarkt is de wachtlijst vaak meer dan 5 jaar.

De productie van betaalbare woningen is ondanks de toenemende vraag dramatisch gestagneerd in de afgelopen 10 jaar. Werden er in 2009 nog 25.500 betaalbare woningen gebouwd door corporaties zijn dat er in 2018 slechts 17.300. De verwachting is dat deze halvering structureel is.² Hoewel er door verschillende partijen geopperd wordt de pijn te verzachten met 10.000 tot 15.000 tijdelijke woningen zal dit nooit het permanente tekort van 263.000 woningen³ oplossen.

Het aantal daklozen in Nederland is sinds de toestandkoming van de Wet kraken en leegstand meer dan verdubbeld. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat het aantal mensen dat geen vaste woon- of verblijfplaats heeft, is toegenomen van 17.800 in 2009 naar 39.300 in 2018.⁴ De toegang tot de lokale woningmarkt is voor mensen aan de onderkant van de

1 <https://www.ad.nl/wonen/woningzoekenden-zijn-wanhoop-nabij-waar-moet-ik-naartoe~a308e766/>
<https://www.rtlnieuws.nl/lifestyle/gezin/artikel/4814781/volwassen-kinderen-thuis-wonen-zelfstandigheid-huizenmarkt-jong-uit>

2 <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/financi-n-n/financi-le-positie/tweede-kamer-woningnood-vraagt-om-snellere-aanpak-kabinet.html>

3 https://www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2019_De_woningbeleggingsmarkt_in_beeld_Samenvatting.pdf

4 <https://nos.nl/artikel/2298592-aantal-daklozen-in-tien-jaar-meer-dan-verdubbeld.html>

samenleving erg moeilijk. Dagelijkse ervaart het Leger des Heils dat er mensen noodgedwongen in een opvang of instelling wonen omdat er voor hen geen geschikte woning is.⁵

Doelgroepen

De website van de internetconsultatie vermeldt ten onrechte dat alleen krakers en vastgoedeigenaren worden geraakt. Het wetsvoorstel en de toelichting zijn echter dermate algemeen dat ook allerlei andere soorten bewoners worden geraakt.

Dit wetsvoorstel houdt onvoldoende rekening met de steeds verder groeiende diversiteit aan flexibele, tijdelijke, en tevens onduidelijke contractvormen ter zake woningen. Bewoners die bij aanvang van hun bewoning een contract hebben vertoeven na het eindigen van hun contract goed beschouwd ook wederrechtelijk in de woning.

Indien verdenking van onrechtmatig vertoeven zonder verdere verduidelijking reeds voldoende is dan worden ook huurders, bruikleners en anderen die aanvankelijk rechtmatig wonen het risico om bij een geschil met de eigenaar als verdachte van wederrechtelijk vertoeven door het openbaar ministerie ontruimd te worden. Juist deze bewoners ter goeder trouw zullen niet bedacht zijn op het risico dat zij op basis van artikel 551a ontruimd zullen worden. Het is derhalve zeer aannemelijk dat zij zich niet adequaat kunnen verdedigen bij de rechter commissaris indien zij een voorbereidingstijd hebben van slechts 3 dagen.

Hoewel het wellicht op het eerste gezicht zeer onwaarschijnlijk lijkt dat rechtmatige bewoners bij een conflict worden aangemerkt als verdachten in de zin van artikel 551a Sv gebeurt dit al met enige regelmaat. Malafide verhuurders hopen dat het openbaar ministerie gratis “lastige bewoners” ontruimd en zo een recht op een eerlijk procedure over het huurgeschil bij de kantonrechter ontnemt. Ook diverse leegstandsbeheerders gebruiken de terminologie uit de Wet kraken en leegstand bij conflicten met bewoners. Ook zij proberen zo recht te krijgen op gratis rechtsbijstand van het openbaar ministerie in conflicten over contracten. Het moge duidelijk zijn dat het openbaar ministerie nooit bedoeld is als gratis advocaat voor grote bedrijven die stelselmatig de (huur-)wetgeving ontduiken. Om dit in de toekomst te voorkomen is er wetgeving van betere kwaliteit dan dit voorstel nodig.

Leegstand

Het is schrijnend dat dit wetsvoorstel zich enkel focust op het versterken van het deel van de Wet kraken en leegstand dat wel wordt gehandhaafd en niet op het deel waar geen sprake is van enige handhaving. Het versterken van de leegstandsbestrijding dient de eerste focus te zijn van welke verbetering van handhaving van de Wet kraken en leegstand dan ook.

Structurele leegstand heeft allerlei nadelige gevolgen. Te denken valt aan:

- Kans op verloedering van gebouwen en gebieden;
- Grotere schaarste aan woonruimte
- Speculatie met schaarse eerste levensbehoeften.
- Leegstand blokkeert de ontwikkeling van vastgoed voor sectoren waar wel vraag naar is;
- Onnodige verspilling van grondstoffen en natuur.

5 <https://www.legerdesheils.nl/actueel/op-zoek-naar-een-betaalbare-woning>

De huidige leegstandsproblematiek reikt verder dan de vastgoedexploitatie van een eigenaar. Dit geldt zowel aan de zijde van de risico's als de oplossingen. Leegstands-aanpak vereist meer samenwerking en slagvaardigheid wordt daarbij steeds belangrijker⁶.

Ondanks de economische groei is de structurele leegstand sinds de totstandkoming van de Wet kraken en leegstand toegenomen. Naast de al langer bekende problemen van structurele leegstand van kantoren die de afgelopen 10 jaar ruim verdubbeld is, en nu lijkt te stabiliseren en de structurele leegstand van monumentale gebouwen van malafide eigenaren die op verkrotting aansturen is er een nieuw type gebouw dat steeds vaker leeg staat; winkelvestgoed (inmiddels zelfs op A-locaties).⁷

Een leegstands-aanpak moet uit een ruim pakket aan maatregelen bestaan. Enerzijds moet het aantrekkelijk en haalbaar worden gemaakt om te zorgen dat leegstand, mogelijk door transformatie, weer opgenomen wordt in de markt. Anderzijds moet structurele leegstand, zeker bij onwillige eigenaren, zo onaantrekkelijk mogelijk zijn. De hand vol gemeentes die daadwerkelijk een leegstandsverordening hanteert is duidelijk: De Wet kraken en leegstand is onvoldoende om effectief leegstand te bestrijden.⁸ Dit kan opgelost worden door procedures te versimpelen en boetes en dwangsommen te verhogen. Een andere mogelijkheid is om weer terug te gaan naar de situatie van voor de Wet kraken een leegstand waarbij eigenaren die na langdurige leegstand met krakers geconfronteerd worden zelf hun problemen maar op te laten lossen. Kraken biedt nog altijd een oplossing voor leegstand, speculatie en woningnood. De groeiende dakloosheid kan hiermee worden ingeperkt, leegstand word risicovoller en daarmee minder aantrekkelijk.

Uitbuiting wanhopige woningzoekenden

De wet Kraken en Leegstand heeft geleid tot een ongekende groei van antikraakbureaus. Gemeentes en vastgoedeigenaren besteden nu structureel hun leegstand uit aan antikraakbedrijven die bewoners huisvesten met contracten zonder enige vorm van huurbescherming.⁹ Dit leidt tot talloze misstanden¹⁰ onder de uitdijende groep van geflexibiliseerde 'B-huurders'. De stapsgewijze flexibilisering van wonen, via de antikraakwet (2010), uitbreiding van de Leegstandwet (2013), jongerencontracten (2016) en de wet doorstroming huurmarkt (2016) heeft ervoor gezorgd dat de rechten van pandeigenaren groeien, terwijl de rechten van mensen in onzekere woonposities afnemen.¹¹ Steeds meer huurder komen hierdoor in voortdurende woononzekerheid terecht.¹²

De woningnood is dermate schrijnend dat woningzoekenden alle voorwaarden die woningaanbieders stellen klakkeloos accepteren. Het is immers wurgcontract of dakloosheid. Zeker malafide verhuurders maken hier dankbaar gebruik van, maar ook bonafide verhuurders kiezen eerder voor hun eigen gemak dan voor rechten van hun bewoners. Deze praktijk heeft steeds meer gedwongen verhuizingen, met de daaraan verbonden kapitaalvernietiging voor zowel de bewoner

6 <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2018/07/drie-argumenten-om-leegstand-nu-aan-te-pakken-101134771>

7 <https://dynamis.nl/uploads/media/25/global/SCW%20winkelmarkten/SCW2018/Sprekende%20Cijfers%20Winkelmarkten%202018.pdf>
<https://www.nrc.nl/nieuws/2019/08/09/duizenden-lege-winkels-wat-is-de-oplossing-a3969628>

8 Evaluatie Wet kraken een leegstand
<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2016/02/01/van-ontruimen-naar-inruimen/201500708-eindrapport-evaluatie-wet-kraken-en-leegstand-laatste-versie.pdf>

9 <https://www.trouw.nl/nieuws/leegstandbeheerders-steds-machtiger~b58b4fb1/>

10 <http://bondprecairewoonvormen.nl/tag/anti-kraak/>

11 <https://www.rtlz.nl/business/ondernemen/artikel/4778391/kraken-krakers-kraakwet-wooncrisis-tekort-amsterdam>

12 <https://decorrespondent.nl/4995/tijdelijk-is-het-nieuwe-permanent-ook-op-de-woningmarkt/706283744265-5ba53da7>

als de woningaanbieder tot gevolg. Indien het een daadwerkelijke ontruiming noodzakelijk is dan zijn de directe maatschappelijke kosten € 5.000 tot € 10.000¹³ als we hier de indirecte kosten bij optellen zelfs € 100.000.¹⁴

In 2013 is in de Tweede Kamer een motie¹⁵ aangenomen om het gebruiken van antikraakcontracten door overheden en corporaties aan banden te leggen vanwege de slechte rechtspositie van huurders.¹⁶ Deze motie wordt echter niet uitgevoerd. De politieke bereidheid om te handhaven is miniem. De vorige Minister (Blok) wilde geen regels stellen en voorkomen dat er een “derde vorm van huren” ontstaat¹⁷, maar juist door zijn gedogen ontstaat deze “derde vorm van huren”. Ook de huidige Minister (Ollongren) weigert de aangenomen motie, om te stoppen met antikraakcontracten en huurders een huurcontract te geven, uit te voeren.¹⁸ De prijs van deze “vrijheid” wordt betaald door inmiddels 10.000'den geflexibiliseerden; woningzoekenden die in constante onzekerheid en onveiligheid verkeren met betrekking tot de (tijdelijke) woning.

Oplossingen

De oplossing voor leegstand is het bevorderen van transformatie of andere vormen van heropname in de markt enerzijds en het zorgen dat eigenaren nadelige effecten ervaren bij langdurige leegstand anderzijds. Transformatie kan bevorderd worden door betere begeleiding en kennisbanken vanuit gemeentes of provincies. Nadelige effecten kunnen niet alleen boetes en dwangsommen zijn, maar ook het risico van kraken. Eigenaren kunnen zichzelf daar eenvoudig tegen beschermen door hun gebouwen niet leeg te laten staan. Kraken vormt zo een aanvulling op het pakket van maatregelen om leegstand tegen te gaan.

De oplossing voor woningnood is het bouwen van het tekort aan woningen. Op dit moment dus 263.000 woningen. Andere oplossingen zijn er niet. Tijdelijke woningen zijn geen duurzame oplossing, maar leiden alleen tot meer zinloze verhuisbewegingen en continue stress.

Voor zover kraken een probleem wordt geacht dat opgelost moet worden is dat eenvoudig. Als er geen leegstand is kan er niet meer gekraakt worden en als er geen woningnood is dan is er geen reden meer om te kraken. Los dus de leegstand en woningnood op!

De overheid zal zelf, samen met burgers, woningzoekenden en eigenaren in actie moeten komen om structurele oplossingen voor de leegstand te bieden en actief leegstandbeleid te voeren. De Bond Precaire Woonvormen verwijst hierbij ook naar de in 2015 verschenen “Convention on the Use of Space” dat hiervoor als model kan dienen.¹⁹ De wettelijke mogelijkheid voor uitbesteding aan antikraakbedrijven die huurders rechteloos maken zal wettelijk aan banden moeten worden gelegd.

13 <https://www.woonbond.nl/nieuws/voorkom-huisuitzetting>

14 <https://www.bndestem.nl/bergen-op-zoom/huisuitzettingen-kosten-samenleving-miljoenen-en-lossen-niets-op~a79243d8>

15 <https://bondprecairewoonvormen.nl/2013/04/strijd-leidt-tot-succes-tijdelijke-verhuur-in-plaats-van-antikraak/motie-antikraak-ipv-tijdelijke-verhuur/>

16 <http://bondprecairewoonvormen.nl/2016/03/camelot-en-gemeente-boxtel-schuldig-aan-dood-door-elektrocitie/>

17 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20142015-281.html>

18 <http://bondprecairewoonvormen.nl/2015/06/bpw-ontvangt-minister-blok-verbied-antikraak-geef-huurders-rechten/>

19 <https://www.useofspaceconvention.org/>