

VOOR-RECHT

Advocaat mr. M.A.R. Schuckink Kool

Calandstraat 1-35, unit 4.30
2521 AD Den Haag
Bezoek alleen op afspraak

Tel: 070-3831616
(ma-vr 9-14 uur)
Fax: 070-8910377
marcel@voor-recht.nl
www.voor-recht.nl
KvK. 27330811

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Het is duidelijk dat dit wetsvoorstel afkomstig is van parlementariërs die weinig sympathie voor het fenomeen kraken hebben. Wij, advocaten die in hun praktijk met enige regelmaat procederen in zaken over de Wet kraken en leegstand, hebben met deze reactie niet de intentie deze te overtuigen, maar menen wel dat enige onjuistheden en ongerijmdheden in het wetsvoorstel en de toelichting daarop dienen te worden genoemd.

Vooropgesteld zij dat het fenomeen kraken al sinds eind jaren '60 maatschappelijk fungeert als een signaalfunctie voor een falend leegstandsbeleid, reden waarom vele decennia lang het verbieden van kraken als onwenselijk werd gezien zonder daarmee samenhangende effectieve maatregelen om leegstand te voorkomen. Met de Wet kraken en leegstand van 2010 werd dat uitgangspunt al grotendeels verlaten door het instellen van een algemeen kraakverbod zonder enige substantiële wetgeving gericht op het voorkomen van leegstand, in het onderhavige wetsvoorstel is elke pretentie tot een samenhang daarmee definitief vaarwel gezegd.

Het kraken heeft sinds zijn bestaansgeschiedenis als maatschappelijk fenomeen reeds een structureel karakter gehad, waarbij het oplossen van individuele woningnood hand in hand is gegaan met het aan de kaak stellen van maatschappelijke misstanden in de vastgoedsector. De kraakcarrousel waartegen het voorstel zich zegt te richten, heeft in die zin dan ook altijd bestaan, omdat de ontruiming van een gekraakt pand bij de op straat gezette kraker dikwijls werd opgelost door het kraken van een nieuw pand. Het kraakverbod maakt dit niet anders, maar als er meer en sneller wordt ontruimd, wordt er ook meer nieuw gekraakt. Dat is dan meteen ook een in redelijkheid te verwachten gevolg van onderhavig wetsvoorstel; geen stop van de carrousel, maar juist een versnelling daarvan.

Ook de initiatiefnemers erkennen de mogelijkheid dat in individuele gevallen, ondanks het kraakverbod, de belangenafweging ten aanzien van een ontruiming in het voordeel van krakers kan uitvallen. In dat licht bezien is het frappant dat vele van de concrete voorbeelden van kraaksituaties waarnaar zij in de toelichting verwijzen, juist kraaksituaties betreft waarbij goede argumenten zijn aangevoerd, en in enkele gevallen ook gehonoreerd, om die belangenafweging in het voordeel van de krakers te doen uitvallen.

Juist bij de kraakacties van We are here, een collectief van ongedocumenteerde vluchtelingen zonder enige rechten op maatschappelijke ondersteuning, is het feit dat het hier gaat om een groep personen die geen enkele kant op kan en geen enkel alternatief heeft, diverse malen aanleiding geweest de belangenafweging voor enige tijd in het voordeel van de krakers te doen uitvallen. Zo ook in het geval van de gekraakte panden aan de Rudolf Dieselstraat en omgeving te Amsterdam die in het paasweekend van 2018 zijn gekraakt, waarbij de rechter de krakers ruim een maand extra de tijd heeft gegeven voor voortzetting van hun verblijf, omdat gedurende deze periode de belangen

van de eigenaar, inderdaad een woningbouwvereniging, niet tegen die van de krakende vluchtelingen opwogen.

De in de toelichting genoemde “Rederijkers” betreft een groep Amsterdamse jongeren die door de woningnood geen woonruimte kunnen vinden. Zij kraken slechts gebouwen waarbij sprake is van verdere misstanden dan slechts de leegstand. Een goed voorbeeld hiervan was de Jan Luijkenstraat, waar zij een benedenwoning bewoonden. De eigenaar wilde deze betaalbare huurwoning omvormen tot een hotel en daarbij de “lastige” monumentale elementen er uit slopen. Zowel het omvormen tot hotel als het slopen van de monumentale elementen stuitte op veel weerstand. De afdeling monumenten en archeologie van de gemeente was blij dat het gekraakt was omdat ze zo beter konden waken voor het behoud van de monumentale elementen en de bovenburen waren zelfs zo gelukkig met de kraak dat zij de bewoners steunden in hun kort geding tegen de Staat door naar de zitting te komen en aan de rechter toe te lichten dat de plannen van de eigenaar in strijd waren met de splitsingsakte en dat de bewoning door de krakers een grote verbetering was ten opzichte van de eerdere leegstand.

Deze voorbeelden, en bijvoorbeeld de zaak waarin het gevorderde verbod tot strafrechtelijke ontruiming werd toegewezen van 1 april 2019, tonen aan dat het van het grootste belang is dat dit soort zaken met enige zorgvuldigheid worden gevoerd en de krakers adequaat in staat worden gesteld om het bepleiten van hun belang ter zitting voldoende voor te bereiden en vorm te geven en kennis te hebben van de belangen die van de zijde van de eigenaar worden aangevoerd. En daarover zwijgt dit voorstel juist in alle toonaarden.

Zoals beloofd hierbij nog enige feitelijke onjuistheden en ongerijmdheden in de toelichting:

- In de toelichting wordt enkele malen de suggestie gewekt dat het instellen van een kort geding (in de regel) leidt tot een uitstel van ontruiming van acht weken. Dat betreft echter een in de beleidsregel genoemde maximumtermijn waarin het rechterlijk oordeel wordt afgewacht, mits het geding tijdig -binnen een week- door de krakers wordt ingesteld. De meeste kort gedingen worden binnen een periode van vier weken ingepland. De tijdwinst die krakers halen door een dergelijk geding in te stellen, is dan ook veel marginaler dan in de toelichting voorgesteld.
- Het is niet zo dat de kraker in de eerste 24 uur van zijn kraakactie nog geen aanspraak zou maken op een huisrecht, zoals in de eerste regel van paragraaf 3 van de toelichting gesuggereerd. Of de kraker aanspraak kan maken op de eerbiediging van een huisrecht is immers afhankelijk van de vraag of deze voldoende huiselijke activiteiten in het gekraakte pand heeft verricht, waarbij de duur van diens bewoning in beginsel niet van doorslaggevend belang is.
- Wat al te gemakkelijk wordt verondersteld dat een kraker die in hoger beroep in het gelijk wordt gesteld naar voordien al ontruimd is wegens een inmiddels vernietigde rechterlijke uitspraak waarin die ontruiming is toegestaan, weer de toegang tot het gekraakte pand verschaft kan worden. De standaard rechterlijke overweging in dergelijke gevallen is immers dat een rechter niet ter opheffing van de onrechtmatige ontruiming geacht kan worden te bevelen tot het gedogen van het -immers onrechtmatige- kraken. Waarom niet gewoon ook het hoger beroep tegen de uitspraak van de rechter-commissaris afwachten, eventueel onder voorwaarde dat de kraker een verdedigbare klacht blijkt te hebben? Dat in de huidige situatie ervoor gekozen is alleen de uitspraak in eerste aanleg af te wachten en niet ook nog in appel, heeft immers alles te maken met de lange duur van de appelprocedure, en daar waar de kraker met een goed verdedigbare zaak met succes een spoedappelprocedure aanspant tegen de afwijzing van de vordering, is het O.M. nu ook nog wel eens genegen de uitspraak daarvan af te wachten, ook als de beleidslijn de kraker daarop naar de letter geen aanspraak geeft.

Wij wensen u veel wijsheid toe.

Hoogachtend,

Marcel Schuckink Kool en Rahul Uppal

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Schuckink", with a large, sweeping flourish extending to the right.