

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

281

Vragen van de leden **Karabulut** en **Smaling** (beiden SP) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Sociale Zaken en Werkgelegenheid over *het bericht dat mensen met weinig inkomen steeds vaker rechteloos op anti-kraakcontracten wonen* (ingezonden 29 september 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 17 oktober 2014).

Vraag 1

Wat is uw reactie op het persbericht en het artikel, waaruit blijkt dat een gigantische leegstandsindustrie is ontstaan in ons land, waar duizenden mensen op zoek naar betaalbare woningen, praktisch rechteloos op antikraakcontracten wonen?¹

Antwoord 1

Deze ontwikkeling is niet nieuw. Mede om deze sector in beeld te krijgen heb ik u op 16 mei 2014 (Kamerstuk 33 436, nr.² een eerste rapportage gestuurd over tijdelijke verhuur en antikraak. Ik ben voornemens u hier tenminste nog twee keer over te rapporteren, in 2015 en 2016. In genoemde rapportage geef ik ook aan dat het verzamelen van informatie over antikraak niet eenvoudig is. De organisatiegraad is laag en deels willen deze bedrijven geen naar hun oordeel concurrentiegevoelige informatie met het Rijk delen. De wetgeving voor het huren van woonruimte in ons land is uitgebreid en kent twee hoofdvormen: huur voor onbepaalde tijd en diverse vormen van tijdelijke verhuur van woonruimte. Voor beide vormen gelden in bepaalde gevallen huurbescherming en huurprijsbescherming. Huur voor onbepaalde tijd is het uitgangspunt en tijdelijke verhuur is de uitzondering op de regel. Het is gebleken dat er meer behoefte is aan deze uitzondering op de regel. De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn in 2013 verruimd door een wijziging van de Leegstandwet. Zoals bekend ben ik voornemens de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur nog verder te verruimen (zie mijn brief van 11 april 2014, Kamerstuk 27 926, nr. 218, hierover). Indien de voorstellen uit deze brief kracht van wet hebben gekregen, acht ik de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte afdoende. In een groot aantal gevallen kan dan door

¹ De Groene Amsterdammer en De onderzoeksredactie, «Tienduizenden mensen wonen vrijwel rechteloos door groei leegstandindustrie», 24 september 2014.

² De Groene Amsterdammer en De onderzoeksredactie, «Tienduizenden mensen wonen vrijwel rechteloos door groei leegstandindustrie», 24 september 2014.

middel van tijdelijke verhuur optimaal gebruik gemaakt worden van de woonruimte. Ik ben van oordeel dat zowel de verhuurder als de huurder daarmee gebaat zijn: de verhuurder omdat een huur gevraagd kan worden en de huurder omdat hij meer waarborgen heeft, bijvoorbeeld wat betreft de opzegging.

In een aantal gevallen kan antikraak toch nodig zijn en een nuttige aanvulling op het reguliere woonaanbod zijn. Bijvoorbeeld als de ruimtes niet voldoen aan de eisen die aan woonruimtes gesteld worden, de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur reeds benut zijn of indien de periode tot aan sloop of vernieuwbouw zeer kort is. Indien er wettelijke eisen aan antikraakcontracten gesteld gaan worden, ontstaat een derde categorie huren. Naar mijn oordeel is er geen behoefte aan en geen ruimte voor een derde categorie huren van woonruimte. Om die reden zal ik geen voorstellen ontwikkelen om verdere wettelijke eisen te stellen aan antikraakcontracten.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het overheden en woningcorporaties niet past om onder het mom van «antikraak, de goedkoopste vorm van beveiliging», bewoners op te zadelen met onzekere bruikleencontracten? Is het niet wrang dat steeds meer mensen in Nederland op deze wijze worden gedwongen onder preciaire omstandigheden te wonen, vanwege lage inkomsten en een tekort aan betaalbare woningen? Zo ja, wat gaat u hiertegen doen?

Antwoord 2

Ik ben van oordeel dat niet-reguliere vormen van beheer beperkt dienen te worden tot de bijzondere situaties waarvoor ze bedoeld zijn. Zie ook mijn antwoord op de vorige vraag. Het spreekt voor zich dat de sociale huurwoningvoorraad bedoeld is om bewoond te worden door mensen die daar wat betreft hun inkomen of andere beperkende omstandigheden voor in aanmerking komen. De regelgeving zoals vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector strekt daar ook toe.

Het geniet mijn voorkeur indien overheden en corporaties, maar ook andere verhuurders, daar waar mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur.

Ik deel niet de observatie dat steeds meer mensen «gedwongen» worden om onder deze «precaire» omstandigheden te gaan wonen. Naar mijn oordeel is er wel degelijk een keuze. Wel is het zo dat de leegstand van onder meer kantoren de laatste jaren nog steeds toeneemt en dat het derhalve niet onaannemelijk is dat de «markt» voor antikraak wonen eveneens toeneemt.

Vraag 3

Klopt het dat er ongeveer 6.500 panden in beheer zijn bij leegstandbeheerders en antikraakbureaus? Hoeveel mensen huisvesten zij? Wanneer u geen overzicht kunt verstrekken, kunt u dan uitleggen waarom niet?

Antwoord 3

Deze gegevens zijn ontleend aan mijn eerder genoemde brief van 16 mei 2014. Daarin gaf ik aan dat 13 leegstandbeheerders gegevens hebben geleverd voor deze rapportage. Deze leegstandbeheerders zijn aangesloten bij het keurmerk leegstandbeheer. In deze rapportage is tevens opgenomen dat het voor deze panden om ongeveer 12.000 bewoners gaat.

Vraag 4

Hoeveel woningen of panden worden door leegstandbeheerders en antikraakbureaus beheerd voor de rijksoverheid, hoeveel voor gemeenten en hoeveel voor woningcorporaties? Met welk doel en voor welke periode? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

Wat betreft de rijksoverheid worden op dit moment 163 panden door tussenkomst van een leegstandbeheerder tijdelijk bewoond ter voorkoming van kraak. Voor 13 van deze panden is sprake van een combinatie van wonen en bedrijfsvoering.

Wat betreft het inzetten van leegstandbeheerders door gemeenten en woningcorporaties beschik ik niet over gegevens. Bij de inventarisatie ten behoeve van mijn eerder genoemde brief van 16 mei 2014 (Kamerstuk 33

436, nr. 39) is aan de leegstandbeheerders wel gevraagd naar informatie over de opdrachtgevers, echter de leegstandbeheerders beschouwden dit als concurrentiegevoelige informatie die zij niet wensten te verstrekken.

Vraag 5

Hoeveel en welke woningcorporaties maken gebruik van leegstandbeheerders of antikraakbureaus?

Antwoord 5

De gegevens die de corporaties aan het Rijk leveren op grond van het Besluit beheer sociale huursector betreffen niet de inzet van antikraak. Derhalve zijn deze gegevens bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties niet bekend.

Vraag 6

Kunt u een overzicht geven van de vermogensontwikkeling van alle in ons land opererende leegstandbeheerders sinds invoering van de Wet Kraken en Leegstand?³ Zijn deze bedrijven ook in andere landen actief?

Antwoord 6

Ik heb geen inzicht in de vermogensontwikkeling van de in Nederland opererende leegstandbeheerders. Voor zover bekend zijn enkele grote leegstandbeheerders actief in meerdere landen.

Vraag 7

Kunt u een overzicht geven per leegstandbeheerder van de onvoorziene of «verborgen» kosten die berekend worden aan een huurder?

Antwoord 7

Het betreft geen huurovereenkomst maar een gebruiks- of bruikleenovereenkomst. Ik beschik niet over de gegevens die nodig zijn om het gevraagde overzicht te kunnen leveren.

Vraag 8

Hoe is het mogelijk dat antikrakers gedwongen kunnen worden om vloeren met asbest te verwijderen zonder beschermende kleding en zonder een asbestonderzoek vooraf? Klopt het dat hier op geen enkele wijze toezicht op wordt uitgeoefend?

Antwoord 8

De rijksoverheid heeft regels gesteld voor zorgvuldige verwijdering van asbest. Zowel particulieren als opdrachtgevers zijn aan die regels gebonden. Degene die opdracht geeft tot het verwijderen van asbest dient te beschikken over een asbestinventarisatierapport. Uit de inventarisatie blijkt of het asbest moet worden verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. De gemeente kan hierop toezicht houden.

Vraag 9

Zijn er naast de voorbeelden uit Zaandam en Rotterdam nog andere voorbeelden of incidenten waarbij mensen hun gezondheid of veiligheid op het spel hebben moeten zetten voor een leegstandbeheerder? Waar kunnen deze mensen naartoe met hun klacht of kunnen zij hun recht halen?

Antwoord 9

Er zijn bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geen andere voorbeelden bekend. Voor klachten over leegstandbeheerders kunnen mensen terecht bij de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer (www.keurmerk-leegstandbeheer.nl). Indien er sprake is van strafbare feiten, kan uiteraard aangifte bij de politie worden gedaan.

³ Kamerstuk, 31 560

Vraag 10

Klopt het dat het aantal bruikleencontracten zonder huurbescherming is gegroeid sinds invoering van het kraakverbod (Wet Kraken en Leegstand)? Wilt u dit toelichten?

Antwoord 10

Ik beschik niet over feiten die deze stelling ondersteunen. Echter ik acht het niet onaannemelijk dat dit het geval is. Immers de leegstand van met name kantoren en winkels is sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand in 2010 nog aanzienlijk toegenomen, hetgeen de markt voor antikraak heeft vergroot.

Vraag 11

Deelt u de mening dat er weliswaar een kraakverbod is maar dat dit niet heeft geleid tot het bestrijden van de leegstand? Zo ja, op welke manier gaat u hier verandering in aanbrengen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 11

De Wet kraken en Leegstand heeft als doel om zowel kraken als leegstand (integraal) te bestrijden. Een strengere aanpak van leegstand zou de mogelijkheid tot kraken moeten verkleinen en tegelijkertijd zou een strengere aanpak van kraken niet tot leegstand moeten leiden. RIGO Research en Advies BV heeft op mijn verzoek onderzocht in hoeverre gemeenten het ontwikkelen van leegstandbeleid voortvarend hebben opgepakt (Kamerstuk 31 560, nr. 32). Hieruit blijkt dat veel gemeenten naar aanleiding van de Wet kraken en Leegstand hun leegstandbeleid hebben heroverwogen. De mate waarin dit effectief is gebleken zal worden meegenomen in de evaluatie van de Wet kraken en leegstand (zie vraag 12)

Vraag 12

Ziet u mogelijkheden om de Wet Kraken en Leegstand, zo snel mogelijk te evalueren? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?⁴

Antwoord 12

Ik ben thans in overleg met de Minister van Veiligheid en Justitie teneinde de (integrale) evaluatie van de⁵t Kraken en Leegstand over de evaluatie. Ik streef er naar de Tweede Kamer in het eerste kwartaal 2015 het evaluatierapport kan aanbieden.

Vraag 13

Welke punten in contracten tussen antikraakbureaus en antikrakers blijken nog steeds vol te staan met bepalingen die (deels) in strijd zijn met de wet, zoals huisvredebreuk of inperking van de privacy wat reeds in 2009 is geconstateerd? Kunt u uw antwoord toelichten?⁶

Antwoord 13

Contracten tussen antikraakbureaus en de antikrakers zijn gesloten op basis van het Burgerlijk Wetboek. Het betreft bruikleen (artikel 7A:1777 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) of bewaarneming (artikel 7:600 e.v. van het Burgerlijk Wetboek). Er zal geen ve⁷eding voor het gebruik van de woning kunnen worden bedongen. Wel kan een vergoeding worden overeengekomen voor reële kosten, zoals die voor gas, elektriciteit en water. Uit jurisprudentie blijkt dat de rechter in sommige gevallen ook de vergoeding van de kosten van de vastgoedbeheerder, zoals administratiekosten en kosten van selectie, door de bruiklener acceptabel acht. Ook hier zal jurisprudentie moeten uitwijzen waar de grenzen liggen. In hoeverre in deze contracten verder nog bepalingen staan die in strijd zijn met de wet, is aan de rechter om te bepalen.

⁴ Kamerstuk, 31 560 nr. 21

⁵ Kamerstuk, 31 560 nr. 21

⁶ Hugo Priemus, http://vorige.nrc.nl/opinie/article2352626.ece/Een_kraakverbod_Regel_eerst_eens_goed_het_anti-kraken

⁷ Hugo Priemus, http://vorige.nrc.nl/opinie/article2352626.ece/Een_kraakverbod_Regel_eerst_eens_goed_het_anti-kraken

Vraag 14

Waar moet meneer Van der Berg wonen, die na een scheiding uit noodzaak een wurgcontract tekende bij Ad Hoc, maar vervolgens geen vervangende woonruimte aangeboden heeft gekregen van Ad Hoc, nu hij uit zijn antikraakwoning moet? Op welke wijze houdt u toezicht op leegstandbeheerders en antikraakbureaus?

Antwoord 14

De heer Van den Berg kan zich melden bij de woningcorporatie(s) in zijn woonplaats of bij de gemeente zelf indien de gemeente een huisvestingsverordening heeft. Veel woningcorporaties hebben woningen beschikbaar voor snelzoekers. Ook is het mogelijk, in het geval er een huisvestingsverordening is, dat de heer Van der Berg in aanmerking komt voor een urgentieverklaring: hij is immers de facto dakloos. Ik houd geen toezicht op leegstandbeheerders en antikraakbureaus.

Vraag 15

Deelt u de mening dat er eisen gesteld moeten worden aan bruikleencontracten opdat bewoners bescherming krijgen? Zo nee, hoe verhoudt dit zich tot gerechtelijke uitspraken dat een bruikleencontract wel recht geeft op huurbescherming? Zo ja, hoe en wanneer gaat u dat regelen?

Antwoord 15

Nee, de figuur van bruikleen is in het Burgerlijk Wetboek afdoende geregeld. Indien uit gerechtelijke uitspraken blijkt dat antikraak-bewoners recht op huurbescherming hebben, dan is dat om dat de rechter heeft geconstateerd dat in casu geen sprake is van een situatie van bruikleen, maar van huur van woonruimte, bijvoorbeeld omdat de antikraak-bewoner een vergoeding betaalde voor het enkele gebruik van de woonruimte of daarvoor een andere tegenprestatie verrichtte. Het verschil tussen bruikleen en huur is dat het er bij bruikleen geen tegenprestatie overeengekomen is. De woonruimte wordt in gebruik gegeven «om niet». De huur van woonruimte is geregeld in afdeling 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Vraag 16

Wat heeft u sinds invoering van het kraakverbod (Wet Kraken en Leegstand) gedaan of geïnitieerd om antikrakers te beschermen, dan wel de contracten tussen leegstandbeheerders en antikrakers te verbeteren?

Antwoord 16

Bij de behandeling hebben de leden Anker (CU) en Van Heugten (CDA) een motie ingediend (Kamerstuk 31 560, nr. 27) die de regering verzocht te bevorderen dat er een keurmerk of certificering komt voor leegstandbeheerders. In een brief van 31 januari 2011 (Kamerstuk 31 560, nr. 31) heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties u geïnformeerd over de totstandkoming van dit keurmerk. Op instigatie van de politieke discussie over dit onderwerp, heeft de Vereniging Leegstandbeheer Nederland (VLBN) de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer opgericht. Deze stichting is op enige afstand van de leden van de VLBN gezet, hetgeen de ontwikkeling, het beheer en de controle van het keurmerk ten goede komt. Alle leden van de VLBN dienen zich aan het keurmerk te houden. Gebruikers van antikraak kunnen bij de stichting een klacht indienen indien zij van oordeel zijn dat dit niet het geval is. Alle grote leegstandbeheerders zijn aangesloten bij de VLBN.

Na de totstandkoming van het keurmerk in 2011 heb ik mij nog enkele keren laten informeren over de ontwikkeling ervan.

Vraag 17

Hoe vaak heeft u de afgelopen vijf jaar contact gehad met de Bond voor Precaire Woonvormen en wie heeft daartoe het initiatief genomen?⁸

⁸ <http://bondprecairewoonvormen.nl/>

Antwoord 17

Het laatste contact met de Bond Precaire Woonvormen dateert uit 2009. Destijds is kennis genomen van de documentaire «Leegs⁹d zonder zorgen» en heeft de heer Heijkamp de gelegenheid gehad zijn opvattingen ter zake naar voren te brengen.

Vraag 18

Kunt u inzicht geven in de juridische en wettelijke verschillen tussen tijdelijke of flex-contracten en antikraakcontracten?

Antwoord 18

Zoals hierboven al aangegeven gaat het bij tijdelijke huurcontracten of flex-contracten om huur van woonruimte waarop afdeling 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Kern is dat de huurder voor het in gebruik geven van de woonruimte door de verhuurder een vergoeding betaalt/tegenprestatie verricht. In het Burgerlijk Wetboek en in de Leegstandwet zijn diverse vormen van tijdelijke verhuur geregeld, waarbij met name die in de Leegstandwet er zich toe lenen om leegstaande gebouwen tijdelijk te verhuren. Bij antikraakcontracten gaat het veelal om een situatie van bruikleen of bewaarneming, waarbij geen vergoeding voor het enkele gebruik van de woonruimte wordt betaald.

Wanneer Leegstandbeheerders panden tijdelijk in gebruik geven, dan heb ik er een voorkeur voor dat zij dit door middel van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet doen. Dit geeft huurders meer waarborgen, bijvoorbeeld omtrent de opzegging, en geeft verhuurders tegelijk het voordeel dat zij huur kunnen vragen voor de woonruimte.

Vraag 19

Deelt u de mening dat het keurmerk Leegstandsbeheer werkt als «een slager die zijn eigen vlees keurt» en dat misstanden te voorkomen zijn door contracten zonder huurrechten te verbieden?

Antwoord 19

De constructie die de VLBN heeft gekozen, om de Stichting Keurmerk Leegstandsbeheer op enige afstand van de leden van de VLBN te zetten, acht ik redelijk. Het alternatief, wettelijke eisen aan antikraak stellen, acht ik ongewenst (zie het antwoord op vraag 1).

Vraag 20

Bent u nog steeds van mening dat het keurmerk beter zou werken dan minimumeisen stellen aan antikraakcontracten, gezien de schrijnende voorbeelden uit het artikel, de ervaringen van de Bond Precaire Woonvormen en de opmerking van de voorzitter van het keurmerk Leegstandsbeheer dat «verdere professionalisering» nodig is?

Antwoord 20

Voor mijn opvatting over het stelsel van huurwetgeving (en antikraak) verwijs ik naar het antwoord op vraag 1. Ik heb vast kunnen stellen dat het keurmerk de afgelopen jaren is aangescherpt.

Vraag 21

Bent u bereid antikraak huurbescherming te bieden, bijvoorbeeld door antikraakcontracten te vervangen door tijdelijke huurcontracten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 21

Ik meen dat tijdelijke (ver-)huur waar mogelijk de voorkeur geniet boven antikraak. Zie ook mijn antwoord op vraag 1. Echter ik heb geen mogelijkheid om daar waar nu antikraak ingezet is, deze contracten te vervangen door contracten van tijdelijke (ver-)huur. Hier heerst het principe van contractvrijheid. Partijen kunnen hier onderling wel voor kiezen.

Zoals aangegeven, heb ik geen voornemens wettelijke voorschriften voor antikraakcontracten op te stellen.

⁹ <http://bondprecairewoonvormen.nl/>

Vraag 22

Waar houdt volgens u «leegstand als probleem van de eigenaar» op en begint «leegstand als probleem voor duurzame buurt-, stads-, of gebiedsontwikkeling»?

Antwoord 22

Wanneer leegstand (ongewenste) maatschappelijke effecten met zich meebrengt, zoals verpaupering, vandalisme, kraken of onveiligheidsgevoelens kan dit problemen opleveren bij duurzame gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld in gebieden die kampen met een teruglopende bevolking kan sprake zijn van dergelijke effecten.

Vraag 23

Vindt u, na lezing van de recent verschenen Balans van de Leefomgeving 2014 van het Planbureau voor de Leefomgeving, dat 'leegstand» onderhand een probleem van nationale proporties is geworden? Zo ja, welke taken ziet u weggelegd voor het Rijk in het bestrijden van leegstand in bredere zin (woningen, kantoren, winkels, boerderijen) en wat kan provinciaal of lokaal worden aangepakt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 23

Nee, leegstand van vastgoed in bredere zin is geen probleem van nationale proporties. Ten eerste blijkt uit de Balans van de Leefomgeving 2014 dat ernstige leegstand een lokaal probleem is. Een probleem dat bovendien per sector verschilt: kantoren staan relatief veel leeg in de Randstad, terwijl daar nauwelijks woningen leegstaan. Woningleegstand komt voor in zogenoemde krimpregio's, evenals boerderijen en winkels. Iedere regio moet daarom zijn eigen specifieke problemen aanpakken. Dit neemt niet weg dat het Rijk al geruime tijd initiatieven ontplooit om gemeenten en vastgoedeigenaren te ondersteunen bij die aanpak. Ik noem het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren, het Expertteam (kantoor)transformatie en de Juridische Expertpool Planschade.

Vraag 24

Wat vindt u van de volgende uitspraak van de directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving, bij de presentatie van de Balans van de Leefomgeving 2014: «Stop met bouw nieuwe wijken, verbouw leegstaande kantoren»?

Antwoord 24

Deze uitspraak gaat lang niet overal op. Zo zal in gemeenten met een groot woningtekort nieuwbouw plaats moeten vinden, al zal een groeiend deel van de opgave binnen de bebouwde kom opgevangen kunnen worden, bij voorbeeld door verbouw of sloop van overtollig vastgoed. Naast kantoren kan het daarbij ook gaan om voormalige onderwijs- of zorgcomplexen, kloosters of kazernes.

Vraag 25

Bent u bereid de Ladder voor Duurzame Verstedelijking sterker te verankeren in wetgeving, met andere woorden: sterker dan de eis dat een gemeente slechts een motivering hoeft te geven waarom van de Ladder is afgeweken?

Antwoord 25

Zoals het Planbureau voor de Leefomgeving in de Monitor Infrastructuur en Ruimte 2014 terecht constateert, is het verstandig om niet te snel conclusies te trekken over de werking van de Ladder voor duurzame verstedelijking, vooral omdat de regeling nog niet zo lang geldt.

Inmiddels is wel jurisprudentie over de toepassing ontstaan. Naar verwachting zal dit bijdragen aan een verbetering van de uitvoeringspraktijk. Sinds de inwerkingtreding van de Wet revitalisering generiek toezicht in oktober 2012 heeft niet meer het Rijk (de Rijksinspectie), maar hebben de provincies het toezicht op de correctie uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening en dus ook op de uitvoering door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De Minister van Infrastructuur en Milieu zal vanuit haar systeemverantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening deze eerste uitkomsten over het gebruik van deze ladder bespreken met de VNG en het IPO en samen met

hen bezien hoe de uitvoeringspraktijk rond de toepassing van de ladder kan worden verbeterd. In ieder geval lijkt het goed om daarbij in te zetten op kennis en communicatie. Decentrale overheden kennen de regionale en lokale omstandigheden en zijn daardoor het beste in staat een afweging te maken over ruimtelijke ontwikkelingen.