

**verstuurd aan
sociale en commerciële
verhuurders**

**Uw
kenmerk:
Uw datum:**

**Ons
kenmerk:
Afdeling:
Datum:
Onderwerp
:
Bijlage(n):** directie
okt-nov 2010
informatie over antikraak en tijdelijke
verhuur
1

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs schreef ik namens de Woonbond samen met emeritus hoogleraar Volkshuisvesting Hugo Priemus en een van de initiatiefnemers van de Bond Precaire Woonvormen Abel Heijkamp in *de Volkskrant* (30 september, zie bijlage) dat het hoog tijd is voor wetgeving die de positie van tijdelijke bewoners goed regelt. Met deze brief wil ik u als corporatie verder informeren over de achtergrond van die gezamenlijke oproep aan de wetgever. Ook wil ik u aansporen om - vooruitlopend op de door ons gewenste wetgeving - de inzet van antikraak lokaal te voorkomen. Als sociale huurwoningen onverhoopt leeg komen te staan, biedt tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet uitkomst. Met de privaatrechtelijke bruikleenovereenkomsten waar antikraakbureaus mee werken, heeft de wetgever nooit het huidige wijdverbreide systeem van antikraak willen creëren. Er kleven namelijk grote nadelen aan.

Nieuwe wetgeving

De aanleiding voor dit schrijven is de wet Kraken en Leegstand die op 1 oktober in werking is getreden en die naast het strafbaar stellen van kraken, ook leegstand beoogt aan te pakken. Helaas moeten wij vaststellen dat het voorgestelde instrumentarium te vrijblijvend is. Gemeenten mogen zelf bepalen of er een leegstandsbeleid wordt gevoerd en of er een leegstandsregister wordt bijgehouden, maar gemeenten hebben hiervoor te weinig capaciteit en financiële middelen. Een verdere uitbesteding van deze taak aan antikraakbureaus, zoals ook door de indieners van deze wet is bepleit, is daarom te verwachten. Dit wekt verbazing, omdat de wetgeving met betrekking tot tijdelijke verhuur binnen het kader van de Leegstandwet ooit is ontwikkeld om maatschappelijk ongewenste leegstand tegen te gaan. Over de rechtspositie van antikrakers bestaat bovendien veel onduidelijkheid. Hier is sprake van structurele misstanden. Het is daarom zeer de vraag of antikraakbureaus de aangewezen partij zijn voor gemeenten en woningcorporaties om mee samen te werken.

Wat is antikraak?

Antikraakbewoning betreft een privaatrechtelijke constructie tussen een woningzoekende en een commerciële leegstandbeheerder (antikraakbureau) die namens een eigenaar van een

woning of pand optreedt en de woning of het pand in gebruik geeft door middel van een 'bruikleenovereenkomst' (7A:1777 BW). Om risico's voor pandeigenaren uit te sluiten zijn in deze bruikleenovereenkomsten tal van verregaande beperkingen, verboden en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van het pand opgenomen.

Naast een strenge voorafgaande *screening* van bewoners volgt in de praktijk vaak een structurele inmenging van antikraakbureaus in de persoonlijke levenssfeer van 'hun' bewoners. Om de bewoner te controleren op zijn leefgedrag zijn onaangekondigde huisbezoeken door het antikraakbureau –dat alle sleutels heeft- gebruikelijk. In de praktijk genieten antikrakers derhalve geen huisvrede. Ook mogen antikrakers vaak niet over het bewuste pand spreken met de pers of de eigenaar, worden ze bij het krijgen van kinderen op straat gezet en wordt hun het recht ontzegd om bezwaar te maken in procedures die hun woonruimte aangaan. Voor logees of vakanties dient men voorafgaande toestemming te vragen en het roken van een stickie wordt in veel gevallen ook verboden. Anderzijds hebben eigenaar of het antikraakbureau niet de verplichting om iets te doen aan onderhoud. Het contract kan zonder opgave van reden worden beëindigd, met een opzegtermijn van twee weken, zonder recht op vervangende woonruimte.

De niet-gespecificeerde 'bruikleenvergoedingen' lopen op tot 200 euro per persoon per maand, exclusief kosten voor nutsbedrijven. Volgens huurrechtdeskundigen en blijkens jurisprudentie moeten deze betalingen –naast de vaak verplichte corveewerkzaamheden– feitelijk als huur worden aangemerkt. Antikraakbureaus, met de bruikleenovereenkomst in de hand, benadrukken tegenover hun bewoners steeds dat er geen sprake kan zijn van huurrechten. Bewoners zijn bovendien, gezien hun preciaire woonsituatie en het niet zelden dreigen met hoge boetes door het antikraakbureau, vaak bang om te klagen. Een gang naar de rechter wordt slechts zelden gemaakt. Vanwege dit soort praktijken maakt de Woonbond zich ernstige zorgen over antikraak. Het betekent in feite het ontstaan van een categorie 'B huurders'.

Antikraakbureaus zijn sinds circa 1980 in Nederland actief. In het begin werd voor deze bewakingsdienst alleen betaald door eigenaren, niets door bewoners. In de loop der tijd is het verdienmodel van antikraakbureaus door concurrentiemechanismen compleet omgeslagen. Tegenwoordig is het vooral de bewoner die betaalt en de pandeigenaar niets (of soms de kosten voor nutsvoorzieningen). Een geschatte dertig- tot vijftigduizend woningzoekenden die vanwege wachtlijsten vaak antikraak zijn gaan wonen, zorgen daarmee jaarlijks voor miljoenen euro's omzet. De afgelopen vijf jaar is het aantal antikraakbureaus in Nederland toegenomen van circa tien naar 42. Zij leveren geen bijdrage aan structurele verbeteringen van de volkshuisvesting of de woningmarkt in het algemeen; zij exploiteren slechts leegstaand vastgoed door eigenaren een gratis bewakingsdienst te leveren.

Keurmerk

Het door de sector zelf ontwikkelde Keurmerk Leegstandbeheer (KLB, medio 2010), waaraan door de politiek geen eisen zijn gesteld, garandeert geenszins een verbetering van de bestaande situatie, maar normaliseert vooral de huidige praktijk. Wat de bruikleenovereenkomsten betreft, zijn alleen ten aanzien van de hoogte van de vergoeding en de opzegtermijn normen opgenomen, die ook nog eens vrij ruim zijn gesteld. In plaats van de huisbezoeken af te schaffen omdat die inbreuk doen op de persoonlijke levenssfeer van antikraakbewoners, is voor de huisbezoeken een beknopt toetredingsprotocol opgenomen en de voorwaarde voor een klachtenprocedure. Op vele andere kritiekpunten wordt in het keurmerk niet ingegaan.

Blijkens inventariserend onderzoek is ook in KLB-gecertificeerde bruikleenovereenkomsten nog steeds sprake van ruim vijftig bepalingen die in reguliere en tijdelijke huurcontracten niet geldig zijn. Gemeenten en corporaties kunnen hierdoor dan ook niet herkennen wie wel en wie geen 'bonafide' leegstandsbeheerders zijn. Meer dan 25 verschillende wetsartikelen worden overtreden, variërend van Nederlandse strafrechtartikelen tot bepalingen die zijn opgenomen in het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en het door de Verenigde

Naties geformuleerde Recht op Adequate Huisvesting. In een aantal gemeenten (o.a. Leiden, Amsterdam, Den Bosch, Rotterdam, Utrecht) zijn hierover vragen gesteld door gemeenteraadsleden. Sommige corporaties hebben naar aanleiding van de onredelijke bepalingen in de bruikleenovereenkomsten de samenwerking met antikraakbureaus in heroverweging genomen.

Ongewenste flexibiliteit

Voor antikraak gelden niet de wettelijke eisen die op tijdelijke verhuur van toepassing zijn. Voor het inzetten van het 'flexibele' antikraak is ook geen vergunning nodig zoals een onttrekkingsvergunning. Gemeenten hebben daardoor weinig zicht op hoeveel antikraak er is binnen hun grenzen. De Woonbond heeft de indruk dat er van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet steeds minder gebruik wordt gemaakt. Ondertussen moeten wij constateren dat in herstructureringsprojecten de wettelijke regelingen rond tijdelijke verhuur steeds vaker worden omzeild. Een inventarisatie van de Woonbond leert dat de meeste corporaties in het land antikraak inzetten in woningen waar zij normale verhuur niet opportuun of mogelijk achten. Zij lopen daarmee (tijdelijke) huurinkomsten mis die volkshuisvestelijk besteed zouden kunnen worden. Bijvoorbeeld voor het realiseren van jongerenhuisvesting. Zowel gemeenten als woningcorporaties laten hier essentiële volkshuisvestingstaken liggen.

Van antikraak naar tijdelijke verhuur

In het algemeen is het normale huurcontract voor onbepaalde tijd met goede rechtsbescherming te prefereren. Waar normale verhuur om gegronde redenen niet mogelijk is, kan tijdelijke verhuur in duidelijk omschreven situaties uitkomst bieden. Hiervoor bestaan al wettelijke mogelijkheden bij gemeentelijke sloopwoningen en verhuur in het kader van de Leegstandwet (zoals bij moeilijk verkoopbare koopwoningen en woningen waarvoor sloopplannen bestaan, zie verder artikel 15 lid 1 Leegstandwet). Op die manier kunnen grondrechten worden gegarandeerd en zijn de rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder adequaat geregeld. Sleutelen aan de bruikleenovereenkomsten van antikraakbureaus, al dan niet in het kader van het keurmerk, levert ons inziens nooit de structurele oplossing die nodig is.

De Woonbond dringt er daarom bij de landelijke overheid op aan dat de omzeiling van de huurbescherming door de privaatrechtelijke 'bruikleenovereenkomst' voor woonruimte onmogelijk wordt gemaakt. Met dit schrijven roepen wij u als corporatie op om alvast het voortouw te nemen en het ontstaan van een categorie B huurders te voorkomen en met de inzet van antikraak te stoppen.

Hoogachtend,
namens de Nederlandse Woonbond,

Ronald Paping,
algemeen directeur