

Wet Kraken en Leegstand en actuele jurisprudentie

donderdag 31 maart 2011



Welkom



- In **2007** stond ca. 4,5 miljoen m² kantoorruimte leeg
- In **2008** stond 7% vd kantoorruimte langer dan 3 jaar leeg
- In Nederland staat anno **2011** ruim 7 miljoen m² kantoorruimte en ruim 11 miljoen m² bedrijfsruimte leeg





De vraag van vandaag

- De juridische kaders van de Wet Kraken en Leegstand
- Actuele jurisprudentie





De situatie zoals we die kenden

1. Pand staat > 1 jaar leeg
 2. Pand gekraakt: overtreding ex art. 429 sexies Sr
 3. Politie mag niet ontruimen (uitspraak Hoge Raad: 9-10-2009) “géén wettelijke basis voor strafrechtelijke ontruiming”
- Kort geding bij spoedeisend belang (strafrecht), anders bodemprocedure (civielrecht)



Beleidslijn OvJ bij voorgenomen strafrechtelijke ontruimingen



- Worden vooraf aangekondigd
- In beginsel géén ontruiming tot voorzieningrechter heeft beslist (krakers krijgen nl. 7 dagen om kort geding aan te spannen)
- Er is géén mogelijkheid voor kort geding indien:
 - huisvredebreuk
 - strafbare feiten
 - gevaarlijke situatie
 - verstoring openbare orde



Nieuwe wet 2 uitgangspunten



2 doelstellingen:

- Verbod op kraken (ongeacht leegstandtermijn)
- Leegstand actief bestrijden

- Gebaseerd op initiatiefvoorstel vanuit 2^e kamer
- Doelstellingen zijn expliciet benoemd in de Memorie van Toelichting en aan "elkaar" gekoppeld



Praktijk per 1 oktober 2010



1. Algeheel strafrechtelijk kraakverbod. Kraken is altijd en overal verboden en ook niet meer toegestaan als pand > 1 jaar leegstaat
2. Kraken is een misdrijf
3. Gemeenten krijgen handvatten voor actief leegstandbeheer
4. Mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, 'anti-kraak' en transformatie van verouderde en langdurig leegstaande kantoren/winkels worden vergroot





Actief leegstandbeheer

- De rol van gemeenten en eigenaren
- De leegstandsverordening (gebaseerd op de leegstandswet)
 - Meldingsplicht voor eigenaren
 - Gemeente heeft invloed op invulling (o.a. door aanwijzing van een gebruiker)
 - Sancties (boete e/o bestuursdwang)



Wat zijn de gevolgen als gemeenten een leegstandverordening vaststellen?



ACTIE		OVERTREDING		STRAFMAATREGEL
1 Leegstand > 6 mnd melden	>	Geen melding	>	€7.500 boete (Awb van toepassing)
2 Binnen 3 mnd overleg eigenaar, alternatieve gebruiker voordragen	>	Geen medewerking	>	Zie punt 3
3 Verplichte voordracht gebruiker na 12 mnd	>	Geen medewerking	>	Dwangsom of bestuursdwang





Wet biedt kansen

- Leegstandbeheer staat op de agenda
- Leegstandbeheer staat en valt met zienswijze gemeente
- Eigenaren moeten verantwoordelijkheid nemen
- Leegstand is nog steeds schadelijk en iedereen weet dat: maatschappelijke betrokkenheid en actiebereidheid is groot



Actuele Jurisprudentie



1. Hoge Raad 09-10-2009:

- “Ontruiming heeft geen wettelijke basis”
- “Beroep op huisrecht krakers”



Actuele Jurisprudentie



2. Rechtbank Amsterdam (KG) 22-10-2010:

- “Krakers worden bevolen het HES-pand in Amsterdam te ontruimen”
(op last van het OM)
- “Rechtbank acht wel juridische basis aanwezig voor strafrechtelijke ontruiming”
- “Burgemeester gaat verder met plannen ontruiming vd gekraakte panden
- “Krakers gaan in hoger beroep tegen KG-vonnis”
- ”Staat weigert te wachten met ontruiming gelet hoger beroep”





Actuele Jurisprudentie

3. Hof Amsterdam 8-11-2010: (spoed appél / incidentele vordering)

- Kern (eis vd kraker): “Het de Staat te verbieden om panden te ontruimen alvorens in hoger beroep is beslist”
- Kern (verweer vd Staat):
 - “Geen noodtoestand”
 - “Belangenafweging leidt tot verdergaan ontruiming”



Actuele Jurisprudentie



4. Arrest Hof:

Kern:

- Aan krakers komt huisrecht toe ex. art. 8 EVRM
- Door ontruiming gaat huisrecht definitief verloren
- Er kleven (mogelijk) principiële bezwaren tegen zeer recente maatschappelijke niet onbestreden gebleven wetgeving
- De Staat handelt onrechtmatig door ontruiming door te zetten in afwachting van spoedappél



Actuele Jurisprudentie

5. Hof van Amsterdam 01-03-2011:

- Belangenafweging blijft heel belangrijk
- Huisrecht kraker(s) kan zwaarder wegen dan het belang van de openbare orde of van de eigenaar
- Beleidsregels Landelijke officieren van justitie onder vuur



Actuele Jurisprudentie



6. Rechtbank Utrecht 02-03-2011:

- Beleidsregels Landelijke officieren van justitie (weer) onder vuur
- Het adagium “niet ontruimen voor leegstand” krijgt een voorlopige juridische basis



Stelling van de dag



“De Wet Kraken en Leegstand is reeds nu al een mislukking”

