

**Amsterdam 31 januari 2011**  
**Betreft: notitie inzake leegstand**

**Geen leegstandbeheer maar leegstandbestrijding**

Voormalige minister van der Laan verdedigde in het voorjaar van 2009 in de Tweede Kamer de Wet Kraken en Leegstand ("anti kraakwet") met ondermeer de motivatie: "de overheid kan de leegstand beter bestrijden dan de kraakbeweging".

Uit de nota "Leegstand in Amsterdam" die B&W op 20 januari publiceerde wordt dat niet waargemaakt.

de voor mei 2011 aangekondigde gemeentelijke leegstandsverordening zou naar ons idee het volgende moeten worden vastgelegd:

- Werkingsgebied: de meldingsplicht moet voor alle leegstand van 6 maanden of langer gelden. En niet, zoals B&W voorstellen, slechts in 2 gebieden (Amstel III en Sloterdijk), voor gebouwen boven de 10.000 m<sup>2</sup> en voor ontruimde kraakpanden.
- In de nota staat dat een eigenaar, die zijn pand niet meldt, een boete krijgt van 7500 euro. Die zal daarvan niet wakker liggen. Wij stellen voor om in zo'n geval de groep die voor zo'n pand met een goed plan komt (en het eventueel kraakt) dwingend voor te dragen als huurder. Wanneer een pand na 15 maanden leegstand gekraakt wordt kan de gemeente die groep dwingend voordragen, zo concluderen we uit pagina 19 van de nota.
- Geef bestaande kraakgroepen de kans een plan voor gebruik van hun pand te maken. Zij kunnen daarmee de groep voor het leegstaande pand worden, zoals in de wet beschreven. Zo voorkom je ontruimen voor leegstand.
- Erken krakers als groepen die een nuttige invulling geven aan een leegstaand pand, die dwingend voorgedragen kunnen worden bij een eigenaar om tot een zinvol gebruik te komen. Ze zijn vaak leegstandbestrijders bij uitstek.
- De definitie van leegstand in de nota: in plaats van de 50% bezettingsgraad uit de nota heeft de gemeenteraad op 26 januari jl. het voorstel van PvdA-raadslid Michiel Mulder, die 70% voorstelt, overgenomen. Wij juichen dit toe. Minder gebruik is leegstand. De gemeente kan meteen aan de slag: in de nota constateert men dat in de 50 gemeentepanden met antikraak er slechts 90 bewoners zitten. En ook woningcorporaties laten vaak één kraakwacht op 1000 m<sup>2</sup> leegstand passen.
- Steun het voorstel van het burger initiatief Nieuw Leven voor Oude Gebouwen om een digitale leegstandskaart te maken met daarop alle panden (kantoren, woningen, bedrijven, scholen, kerken: alles) die meer dan een half jaar leegstaan. Iedereen kan deze op een speciale website bekijken en zien wie de eigenaar is. Burgers, bewonersgroepen, buurtorganisaties en maatschappelijke initiatieven kunnen leegstaande panden aanmelden en plannen maken voor hergebruik. Op die manier wordt leegstandbestrijding een maatschappelijk issue en komt het uit de bureaucratie van de ambtelijke aanpak
- **De huurprijs zal radicaal omlaag moeten.** Alleen zo vindt je huurders voor elk pand en is er sprake van echte leegstandbestrijding. Eigenaren zullen hun verlies moeten nemen. Het is absurd dat met al die leegstand de huurprijs van kantoren in 2010 slechts met 1,25% gedaald is (Parool van 4 januari jl.).
- Kies voor huurcontracten en niet voor de antikraakbureaus. Schrijf voor dat panden in principe in gebruik moeten zijn op basis van een huurcontract, eventueel voor een korte termijn.

- Voer een vergunningstelsel voor antikraakbureaus in, zoals dat geldt voor woningbemiddelingsbureaus.
- Houdt cijfers bij over het aantal kraakwachten. De cijfers van het aantal antikrakers in corporatiepanden, die de gemeente naar eigen zeggen sinds 2007 bijhoudt, worden niet in de nota geleverd. Men geeft min of meer toe er geen zicht op te hebben.
- Maak een eind aan de huidige rechteloosheid van kraakwachten; verplicht in ieder geval een minimum aan privacy en het hanteren van een opzegtermijn van enkele maanden.



Het enige echt nieuwe in de nota, t.o.v. de wettelijke mogelijkheden, is het voorstel om de antikraakbureaus een grotere rol in Amsterdam te geven. De antikraakbureaus noemen zich tegenwoordig "leegstandbeheerders"; zij zetten mensen op basis van gebruikscontracten in lege panden. De antikraakbureaus opereren in een juridisch schimmige wereld. Ten eerste werken de bureaus op basis van gebruikscontracten, waardoor kraakwachten geen enkele rechtsbescherming hebben, geen privacy in hun ruimte, en vrijwel per direct op straat gezet kunnen worden. Zo is er een enorme groep - in heel Nederland tienduizenden kraakwachten - rechteloze bewoners ontstaan. Ten tweede mogen de bureaus geen huur vragen: er is immers geen sprake van een huurcontract. Alleen een geringe gebruiksvergoeding is toegestaan. In de praktijk worden echter vaak flinke bedragen "onder de tafel" voldaan.

B&W wil nu, volgens de nota, met deze bureaus gaan samenwerken en "inzetten op het stimuleren en faciliteren van sociaal en cultureel leegstandbeheer" (p. 10). Maar antikraakorganisaties houden door hun werkwijze de leegstand juist in stand; de panden zijn vrijwel altijd per direct leeg beschikbaar, de eigenaar hoeft niet met zijn huurprijs omlaag, hoeft geen verbouwplan te maken, doet niets en wacht rustig af tot hij zijn financiële slag kan slaan.

B&W wijst in de nota de meeste voorstellen van het voormalige SP-raadslid Hans Bakker om de antikraakbureaus te reguleren af: geen speciale vergunning voor zo'n bureau, geen verordening voor deze bureaus, geen toezicht. Wel kondigt ze aan met voorstellen te komen om de rechtspositie van de antikrakers te verbeteren. Maar zelfs de bepaling in de antikraakcontracten dat antikrakers niet met de buitenwereld mogen praten over hun woontoestand, op straffe van uitzetting, wordt niet afgewezen, maar slechts droog in de nota weergegeven.



Inzet zou moeten zijn dat de leegstand wordt aangepakt door gebruik op basis van een huurcontract. Zeker voor niet-woningen; dus het gebruik van de 1,4 miljoen m<sup>2</sup> lege kantoren en 1 miljoen m<sup>2</sup> lege bedrijfsruimte, is op basis van een bedrijfsruimtehuurcontract goed te regelen. Deze contracten kunnen van korte of lange duur zijn, dus de eigenaar kan zelf bepalen voor welke termijn er verhuurd wordt. Voor het wonen kunnen (tijdelijke) huurcontracten tot maximaal 5 jaar op basis van de Leegstandwet gebruikt worden.

Ook al zijn het maar tijdelijke huurcontracten, en dus verre van ideaal voor de rechtspositie van de woninghuurder, het is beter dan de rechteloze positie van antikrakers. De gemeente Amsterdam moet zich inzetten voor een rechtspositie voor haar burgers en zou antikraak principieel van de hand moeten wijzen. Zowel de kantorenmarkt als de woningmarkt zijn in de afgelopen jaren volledig vastgelopen. Leegstandbestrijding en hergebruik moeten dit openbreken.

Hessel Dokkum  
(De Vrije Ruimte)  
[www.vrijeruimte.nl](http://www.vrijeruimte.nl)