

Verbod moet verloedering in wijken tegengaan

Antikraakwet maakt bijna niemand blij

De ministers Dekker en Donner willen kraken te allen tijde strafbaar stellen. Een wetsvoorstel is hiertoe in de maak. Maar het plan krijgt weinig handen op elkaar. De enige partij die echt staat te juichen is de antikraaksector. Een interview, met reacties van belanghebbenden.

verschenen in Cobouw, december 2006
copyright Carien Overdijk

Ruim zes miljoen vierkante meter kantoorruimte staat momenteel leeg. Van woningen wordt de leegstand niet centraal geregistreerd, maar schattingen voor de grote steden alleen lopen, mede vanwege grote herstructureringsoperaties, nu al op tot tientallen duizenden huurwoningen die maandenlang onbewoond zijn.

Vastgoedeigenaren zouden hun leegstaande bezit beter beschermd zien met een totaal verbod op kraken, zo redeneert minister Dekker.

In de vastgoedwereld is echter heel terughoudend gereageerd op het voornemen voor een antikraakwet. Han Machielsen geeft graag zijn persoonlijke mening. Hij is partner bij DTZ Zadelhoff en directeur van DTZ Zadelhoff Vastgoed Management.

Meneer Machielsen, uw organisatie heeft onderzoek gedaan naar de leegstand op de kantorenmarkt. Hoe erg is het en wat is de oorzaak?

‘Ruim zes miljoen vierkante meter kantoorruimte staat leeg, dat is veertien procent van het totaal. De vraag naar kantoorruimte krimpt door economische factoren. Kantoorwerk verhuist naar het buitenland en door efficiencyverhoging zijn er minder mensen nodig. En nu neemt de bevolkingsgroei ook nog af. De conjunctuur speelt natuurlijk ook een rol. Wij profiteren niet snel van de economische opleving, omdat de procedures voor bouw en herbestemming vaak erg lang duren. Maar er is ook nog een onbalans tussen vraag en aanbod. Huurders van bedrijfspanden stellen steeds hogere eisen, aan de panden én aan de locaties. Binnenstedelijke locaties blijven interessant, maar afgelegen terreinen lopen steeds slechter. Daardoor zijn zelfs panden uit de jaren negentig al verouderd.’

Minister Dekker wil verouderde kantoorpanden verbouwd zien tot woonappartementen. Dat lost gelijk een stuk van de woningnood op. Waarom doen vastgoedeigenaren dat zo weinig?

‘Daar hebben we vorig jaar gericht onderzoek naar gedaan. Nog geen vier procent van de leegstaande kantoren komt in aanmerking voor transformatie naar een woonbestemming. Vaak zijn de panden qua maatvoering niet geschikt voor ombouw, en veel van de structurele leegstand bevindt zich in bedrijvenparken, op zichtlocaties langs rijkswegen. Herbestemming of sloop is daar echt de enige oplossing.’

Slopen en herbestemmen gebeurt toch ook niet? Er is vooral leegstand.

Bedrijventerreinen zijn nu versnipperd over veel gemeenten, die daar niet makkelijk afstand van doen. Terwijl sommige gemeenten toch keihard door leegstand worden

getroffen als bijvoorbeeld een bepaalde sector reorganiseert. Dat gaat nu weer gebeuren bij de zorgverzekeraars. Gemeenten blijven in zulke gevallen te lang hopen op een wonder, maar ieder voor zich redden ze het niet. De bestemming van bedrijventerreinen moet regionaal worden opgelost.'

Zolang die herbestemming niet plaatsvindt, vormt kraken toch een stok achter de deur tegen leegstand? Dat heeft toch maatschappelijk nut? Zo komt er meer woonruimte beschikbaar.

'Kraken lost de verloedering niet op, verergert die vaak zelfs. Ik vind dat het eigendomsrecht consequent moet worden gehandhaafd. DTZ Zadelhoff heeft een scherp antikraakbeleid, wij zorgen dat ieder object direct wordt bewoond. Dus van het kraken zelf hebben we niet veel last. Maar kraken is een verschijnsel dat buitenlandse investeerders afschrikt. Ik krijg het in ieder geval niet uitgelegd. Het is slecht voor de economie.'

Dan bent u zeker wel blij met het voorstel van Minister Dekker voor een wettelijk algemeen kraakverbod?

'Het is een verbetering, want het kraken is uit de hand gelopen. Maar het blijft een lapmiddel. Het is de zoveelste pleister op een plek die helemaal gebroken is. Ik spreek nu primair over bedrijfspanden, want daar richten wij ons op. De wetgeving bevat zoveel rare dingen. Een vastgoedeigenaar mag zijn verouderde bezit niet versneld fiscaal afschrijven en bestemmingswijzigingen en bezwaarprocedures duren veel te lang. Met veel panden is technisch niets mis, maar economisch zijn ze verouderd. Er is nauwelijks vraag meer naar. Wij beschouwen onze klanten als ondernemers in vastgoed. Dat zou de minister ook moeten doen. Ik pleit voor een integrale visie op de vastgoedmarkt.'

Tjeerd Herrema, Amsterdams wethouder met volkshuisvesting in portefeuille

'Paal en perk nodig aan antikraak'

'Als G4, de vier grote steden, hebben we geprotesteerd tegen het eerste voorstel van minister Dekker, waarin ze kraken zonder meer strafbaar wilde stellen. Dat is verkeerd, want er staat nog steeds geen sanctie op leegstand behalve kraken. Tegen slecht krakersgedrag, zoals vernieling, moet uiteraard worden opgetreden. Maar er zijn ook genoeg kraakpanden die netjes zijn opgeknapt en die de verloedering door leegstand juist tegengaan.

Ons protest heeft de scherpte uit het wetsvoorstel gehaald. Een vastgoedeigenaar moet in het nieuwe voorstel van de minister aantonen dat hij de leegstand actief heeft bestreden. Kan hij dat niet, dan is vervolging van krakers niet mogelijk. Zo zal er in de uitvoeringspraktijk weinig veranderen.

Deze wet wordt dus een papieren tijger. Wij zien liever stevige maatregelen om de tijdelijke verhuur beter te reguleren en de gemeente zicht te geven op antikraakbewoning. Voor de tijdelijke verhuur bij woningcorporaties is dat inmiddels geregeld, maar niet voor bedrijfspanden. De antikraakverhuur is in die sector doorgeschoten. Daar moet paal en perk aan gesteld worden.

Achttien procent van de kantoren in Amsterdam staat leeg. Daar hebben we onlangs een plan voor gemaakt. We willen een soort 'loods' aanstellen, iemand die voor al die panden gaat adviseren wat de kansen zijn voor herontwikkeling.'

Joost Koenders, directeur Anti-Kraak BV te Amsterdam

‘Laat die wet maar komen’

‘Het is fantastisch als die antikraakwet er komt. Het eigendomsrecht wordt daarmee in ere hersteld. Ons voortbestaan wordt er niet door bedreigd, want de kraakbeweging breidt zich momenteel juist uit, met Polen en Joegoslaven. Je houdt altijd een categorie anarchisten in de samenleving.

De eigenaar van een leegstaand pand wordt met de nieuwe wetgeving nog eerder genoodzaakt om iets met zijn vastgoed te doen. Daar kunnen wij op inspelen. We doen woningen én bedrijfspanden. Loodsen ook. Daar plaatsen we gewoon een keukenblokje en een douchecabine. Het is zelden een probleem om bewoners te vinden.

De minister onderschat waarschijnlijk wel hoe groot de antikraaksector inmiddels is geworden. De vraag naar woonruimte is enorm. Ik schat dat tussen de 75.000 en 100.000 mensen momenteel antikraak wonen. Niet alleen via organisaties als de onze, maar ook onderhands, via makelaars enzo. Er zijn dus veel meer antikrakers dan krakers. Dat is niet verkeerd. Antikraakbewoning is een beheerste omgang met leegstand. En de antikrakers krijgen soms erg veel woonruimte voor weinig geld.’

Ruben, kraker in Leiden:

‘Zo verdwijnt het milde krakersklimaat’

Het plan van de minister is symptoombestrijding. Kraken is een protestmiddel tegen de leegstand van betaalbare woonruimte. De roep van de G4 om versoepeling van de huurwet is daarom óók onterecht. Het moet gaan over de jarenlange wachtlijsten aan de onderkant van de woningmarkt. Ik neem het projectontwikkelaars en de overheid kwalijk dat ze te weinig goedkope woningen bouwen.

Krakers benutten hun panden voor culturele initiatieven of voor optimale bewoning. Uit antikraak is nog nooit iets constructiefs voortgekomen, ze zitten met weinig mensen in grote panden. Als verlengstuk van speculanten zorgen antikrakers alleen maar dat het nóg langer duurt voordat een pand een goede functie krijgt.

De nieuwe wet biedt de kraakbeweging wel kansen, want met het schrappen van de termijn van een jaar leegstand kun je een leeg pand direct in gebruik nemen. Maar het maakt onze rechtspositie zwakker. Nú moet de rechter een uitspraak doen voordat ontruiming mogelijk is. Met de nieuwe wet kan het openbaar ministerie direct ingrijpen. Ik ben bang dat die een mooi verhaal van een huiseigenaar gelooft, en dan komt er helemaal geen rechtszaak. Zo gaan we terug naar de situatie van vóór de leegstandswet. Toen moesten krakers met grote groepen te werk gaan om een pand te bezetten, en ze moesten het direct barricaderen.

Er is nu een relatief mild krakersklimaat. Ik ben bang dat dat verdwijnt wanneer dit voorstel doorgaat.’

Hans Touw, directeur portfoliomanagement Amvest:

‘Versoepel liever de huurtermijn’

‘De leegstand van onze woningen bedraagt momenteel ongeveer vijf procent. We richten ons vooral op het hogere marktsegment. Daar is meer aanbod, waardoor huurders meer keuze hebben. Met krakers hebben we niet veel ervaring, want we zijn sterk gefocust op het voorkomen van leegstand. Er staat zelden iets langer leeg dan een jaar. Antikraakbedrijven huren we alleen in op risicolocaties.

Het voorstel van minister Dekker voert iets te ver. Wij zitten op de lijn van de grote steden: laat die termijn van een jaar maar bestaan als stok achter de deur tegen leegstand. En net als de G4 willen wij óók vergaande flexibilisering van de huurtermijnen. Verhuur per maand moet mogelijk worden, met goede randvoorwaarden. Die korte verhuur moet bijvoorbeeld gekoppeld worden aan verkoop, renovatie of nieuwbouw, zodat er geen misbruik van gemaakt wordt. Zo'n regeling maakt de positie van de antikraaksector ook duidelijker. Die kan dan echte huurovereenkomsten sluiten in plaats van gebruiksovereenkomsten.'

Hein de Haan, architect en hoofddocent bouwkunde TU Delft

'Kraken fleurt yuppenghetto's op'

'Als ik naar de vastgoedwereld kijk, bijvoorbeeld in Amsterdam, dan krijg ik niet de indruk dat die nog extra overheidsbescherming nodig heeft. De antikraakwet haalt de creativiteit weg uit de stad. Oude leegstaande panden worden vaak gekraakt om kleine ondernemers en kunstenaars te huisvesten die de hoge huren van bedrijfspanden niet kunnen betalen. Vastgoedeigenaren denken dat zo'n kraakpand in de buurt de waarde van hun eigen objecten omlaag haalt, maar die kleine bedrijfjes en ateliers brengen juist leven in een stad. Meestal knappen de krakers hun panden nog op ook. Ik heb krakersgroepen geadviseerd voor dakreparaties, isolatie en verwarming. Dus ze veroorzaken geen verloedering, maar vormen een aantrekkelijke subcultuur in de yuppenghetto's die nu overal in de steden ontstaan. Krakers mogen natuurlijk geen woningwetwoningen bezetten, dat keur ik af. Maar de meeste krakers zijn echt geen terroristen. Bestuurders weten dat niet. Daarom ga ik binnenkort Jelleke Veenendaal van de VVD een dagje rondleiden langs kraakpanden.

Met de antikraaksector heb ik weinig op. Antikraak-bewoning is een zeer inefficiënte vorm van ruimtegebruik en de bewoners zijn vrijwel rechtenloos.